



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี 2568

(แบบ 56-1 One Report)

Annual Registration Statement Annual Report 2025

(From 56-1 One Report)





มุ่งมั่นสรรค์สร้างสังคมที่เปี่ยมสุข
ให้กับทุกชีวิต ทุกการอยู่อาศัยในโครงการของเรา

สารบัญ

รายงานประจำปี 2568 บริษัท ริชี่เพลช 2002 จำกัด (มหาชน)

CONTENTS

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

- 9 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท
- 39 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง
- 46 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
- 49 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
- 65 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

- 73 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 101 7. การควบคุมภายใน
- 106 8. รายการระหว่างกัน

ส่วนที่ 3

115	9. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
128	10. หมายเหตุประกอบงบการเงิน
196	เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท
209	เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของ บริษัทย่อย
215	เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจ สอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล การปฏิบัติงานของบริษัท (Compli- ance)
217	เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมิน ราคาทรัพย์สิน
219	เอกสารแนบ 5 นโยบายการกำกับดูแลกิจการและแนว ปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ
229	เอกสารแนบ 6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการและแนว ปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

สารจากประธานกรรมการบริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ตลอดระยะเวลากว่า 24 ปี บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยคุณภาพ ภายใต้หลักการบริหารงานที่รอบคอบ โปร่งใส และมุ่งสู่การเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าแก่ลูกค้า ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ในปี 2568 ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยยังเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่เปราะบาง ต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับสูง ภาระหนี้ครัวเรือน และกำลังซื้อที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดยังคงเข้มข้น และผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับการบริหารสภาพคล่อง ประสิทธิภาพการดำเนินงาน และความสามารถในการสร้างรายได้จากสินทรัพย์ที่มีอยู่ และบริษัทได้ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวังและมีวินัยทางการเงิน โดยมุ่งเน้นการบริหารต้นทุน การจัดลำดับการลงทุนที่เหมาะสม การเร่งสร้างยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนการบริหารสินค้าคงค้างอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเสริมสร้างฐานะทางการเงินและความพร้อมในการรองรับความผันผวนของตลาด

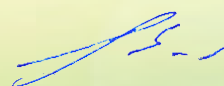
บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการบนทำเลศักยภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจของลูกค้าทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบ แนวสูง หรือโครงการรูปแบบ Mixed Use ที่ผสานพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่เชิงพาณิชย์อย่างเหมาะสม เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายแก่ลูกค้าและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่โครงการในระยะยาว ขณะเดียวกันบริษัทเดินหน้าปรับผลิตภัณฑ์และบริการให้สอดคล้องกับแนวโน้มการอยู่อาศัยยุคใหม่ ควบคู่กับการยกระดับการตลาดและการสื่อสารแบรนด์ เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นต่อแบรนด์ RICHY และสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

แม้ปี 2568 จะยังเป็นปีที่ท้าทายสำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า ด้วยประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ จุดแข็งด้านทำเล การบริหารงานอย่างใกล้ชิด และความทุ่มเทของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่ช่วยให้บริษัทฯ เสริมสร้างความแข็งแกร่งขององค์กร และวางรากฐานสำหรับการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะต่อไป

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน พันมิตรทางธุรกิจ ตลอดจนทุกภาคส่วนที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา รวมถึงขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านที่ร่วมกันขับเคลื่อนองค์กรด้วยความทุ่มเทและความรับผิดชอบ

บริษัทฯ ขอยืนยันความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ โปร่งใส และมีวินัย เพื่อสร้างความมั่นคงให้แก่องค์กร และสร้างมูลค่าเพิ่มที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



รศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน

ประธานกรรมการบริษัท



สารจากประธานกรรมการบริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2568 ภาพรวมเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัย ทั้งภาวะการเงินที่ยังอยู่ในระดับตึงตัว ต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับสูง ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ตลอดจนกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยเฉพาะในภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งยังคงอยู่ภายใต้การแข่งขันที่เข้มข้น และแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อและการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ภายใต้บริบทดังกล่าว บริษัท ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบระมัดระวัง และยึดมั่นในวินัยทางการเงิน โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถปรับตัวได้อย่างเหมาะสมต่อสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลง บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การเร่งสร้างรายได้จากสินทรัพย์ที่มีอยู่ การบริหารสภาพคล่องอย่างใกล้ชิด และการวางรากฐานสำหรับการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 859.45 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ จำนวน 128.04 ล้านบาท สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการขับเคลื่อนการขาย การบริหารพอร์ตสินค้า และการเร่งเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นกระแสเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ แม้สภาวะตลาดจะยังคงมีข้อจำกัดในหลายด้านก็ตาม ตลอดปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารสินค้าคงค้างอย่างเป็นระบบ ควบคู่กับการยกระดับประสิทธิภาพของกระบวนการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อเพิ่มความสามารถในการรับรู้รายได้และเสริมสร้างฐานะทางการเงินให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ปรับแผนงานเชิงพาณิชย์ให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น โดยให้ความสำคัญกับการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างแม่นยำ และการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา

บริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นในจุดแข็งสำคัญขององค์กร คือการพัฒนาโครงการบนทำเลศักยภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจของผู้ซื้อ ทั้งในกลุ่มที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริงและเพื่อการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นโครงการที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน โครงการที่อยู่ใกล้ชุมชน หรือโครงการที่เข้าถึงเส้นทางคมนาคมหลักได้อย่างสะดวก ความได้เปรียบด้านทำเล ประกอบกับการพัฒนาสินค้าให้ตอบโจทย์ตลาดอย่างเหมาะสม ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

ในด้านการบริหารจัดการ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุน การจัดลำดับความสำคัญของการลงทุน และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้การดำเนินงานมีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น ในภาวะที่ตลาดยังมีความท้าทาย บริษัทฯ เห็นว่าการรักษาวินัยทางการเงิน ควบคู่กับการบริหารต้นทุนอย่างรอบคอบ เป็นกลไกสำคัญในการเสริมสร้างเสถียรภาพของธุรกิจ และรองรับโอกาสในการเติบโตเมื่อภาวะตลาดฟื้นตัว



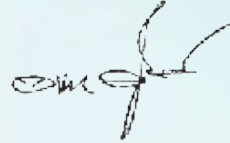
ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังเดินหน้าต่อยอดธุรกิจและบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนการสร้างรายได้จากหลายช่องทาง และเพิ่มความต่อเนื่องของฐานรายได้ในระยะยาว ทั้งในด้านบริการที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย การลงทุน และการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับการสร้างมูลค่าเพิ่มจากสินทรัพย์และฐานลูกค้าของบริษัทฯ

สำหรับ มูลค่างานในมือ (Backlog) ณ สิ้นปี 2568 บริษัทฯ มีจำนวน 287.50 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในช่วงถัดไป โดยบริษัทฯ เชื่อว่า Backlog ดังกล่าวจะเป็นหนึ่งในปัจจัยสนับสนุนความต่อเนื่องของรายได้ และช่วยเสริมความชัดเจนของทิศทางการดำเนินงานในระยะต่อไป

แม้ว่าปี 2568 จะยังเป็นอีกปีที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน แต่บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า การมุ่งเน้นการขาย การบริหารสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ การรักษาวินัยทางการเงิน และการขยายโอกาสทางธุรกิจอย่างรอบคอบ จะเป็นรากฐานสำคัญที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถยกระดับผลการดำเนินงาน และสร้างความแข็งแกร่งให้แก่องค์กรได้อย่างต่อเนื่อง

คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ตระหนักเป็นอย่างดีถึงความไว้วางใจที่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกค้า สถาบันการเงิน และพันธมิตรทางธุรกิจได้มอบให้แก่บริษัทฯ มาโดยตลอด ในนามของบริษัทฯ ดิฉันขอขอบคุณทุกท่านสำหรับความเชื่อมั่นและการสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส รอบคอบ และมีความรับผิดชอบ เพื่อสร้างผลการดำเนินงานที่เหมาะสม ควบคู่ไปกับการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้น และการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ขอแสดงความนับถือ



ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์

ประธานกรรมการบริหาร

ส่วนที่

1

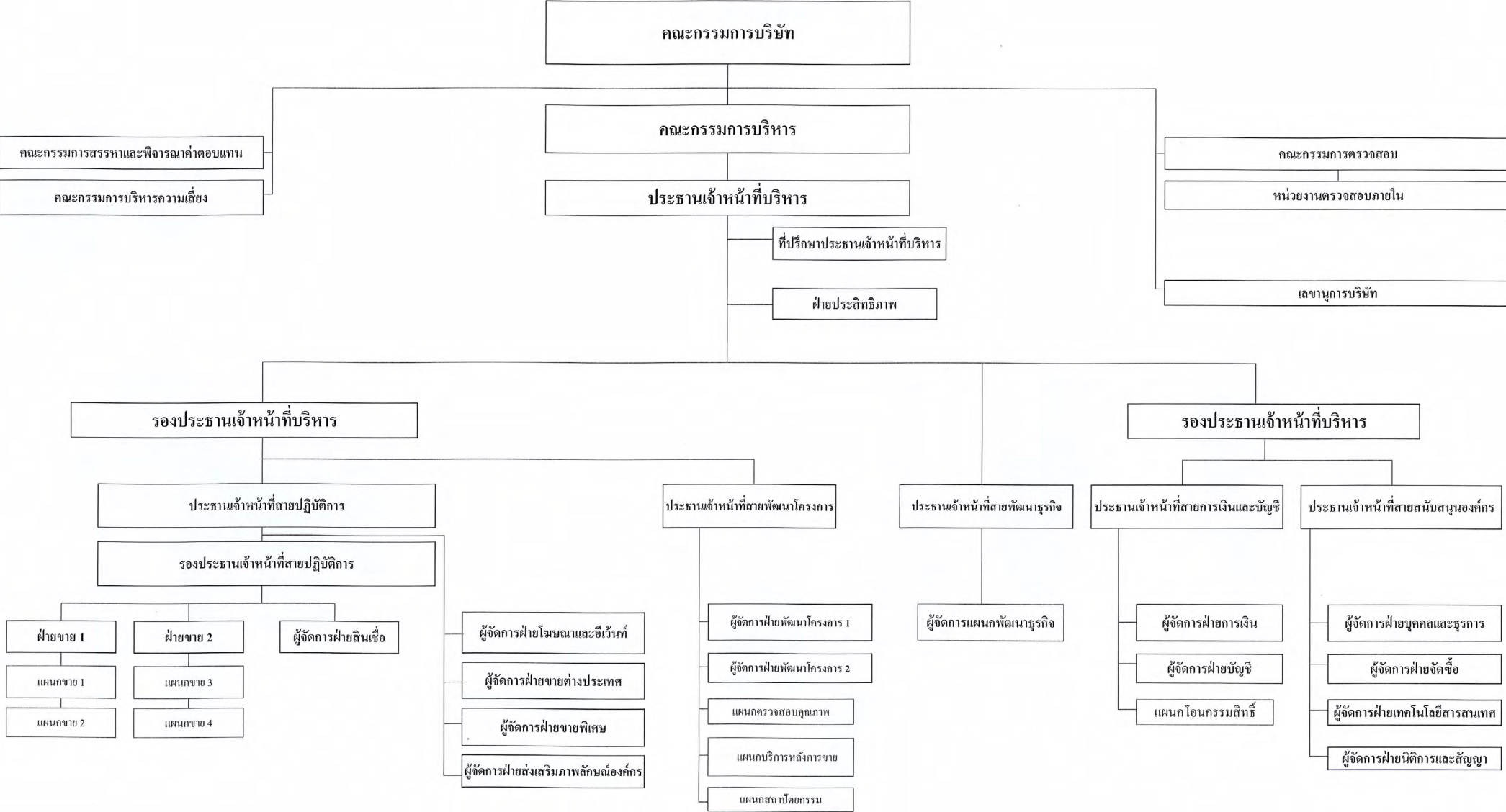
**การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน**



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 เพื่อสร้างความสุขให้กับผู้อยู่อาศัยในทุกโครงการของบริษัท

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 2568 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 สตรีทพรีเซนส์” (“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 ตั้งอยู่ที่ถนนประชาชื่นสาย 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 อำเภอมะนัง จังหวัดน่าน มูลค่าโครงการประมาณ 1,267 ล้านบาท

ปี 2557

- เมษายน**
- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เดอะริช วิลล์ 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 คอลเลกชั่น” 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 ตั้งอยู่ที่ถนนราชพฤกษ์ 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 ตั้งอยู่บนถนนเฉลิมพระเกียรติสวนหลวง 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
- ลดทุนจดทะเบียนที่ยังมีได้ออกจำหน่ายที่ต้องการยกเลิก 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

- เมษายน
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,733,836,486 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,826,720,584 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 92,884,098 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อบรรองการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้น
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,826,720,584 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,842,201,267 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 15,480,683 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อบรรองการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 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 ครอบคลุมกำหนดเกณฑ์ได้ก่อนปี 2568 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี
- พฤษภาคม
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 267,800,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดเกณฑ์ได้ก่อนปี 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 เพื่อบรรองการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้น
- กันยายน
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 275,200,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดเกณฑ์ได้ก่อนปี 2568 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี

ปี 2567

- พฤษภาคม
- ลดทุนจดทะเบียนที่ยังมีได้ออกจำหน่ายที่ต้องการยกเลิก 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 ครอบคลุมกำหนดเกณฑ์ได้ก่อนปี 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 ครอบคลุมกำหนดเกณฑ์ได้ก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.10 ต่อปี
- สิงหาคม
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 150,800,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดเกณฑ์ได้ก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 ต่อปี

หมายเหตุ • ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 จำนวน 6 รุ่น RICHY255A, RICHY259A, RICHY253A, RICHY255B, RICHY263A, RICHY268A เพื่อขยายระยะเวลาได้ถอนอีก 2 ปี และเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยจากเดิมเพิ่มขึ้นอีก 0.10 ต่อปีของแต่ละรุ่น

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

	ดำเนินการโดย	งบการเงิน (ตรวจสอบ/สอบทาน)					
		ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
		มูลค่า ล้านบาท	สัดส่วน ร้อยละ	มูลค่า ล้านบาท	สัดส่วน ร้อยละ	มูลค่า ล้านบาท	สัดส่วน ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
-อาคารชุดพักอาศัย	RICHY	571.45	71.42	781.54	71.38	475.47	55.32
-บ้านเดี่ยว	RICHY	105.03	13.13	94.29	8.61	56.03	6.52
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		676.48	84.55	875.83	79.99	531.50	61.84
รายได้อื่นๆ 1/	RICHY	51.60	6.45	205.49	18.77	251.08	29.21
ดอกเบี้ยรับ	RICHY	72.09	9.01	13.57	1.24	76.87	8.95
รายได้รวม		800.17	100	1,094.89	100	859.45	100

หมายเหตุ : 1/ รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามแผนการตลาดการันตีค่าเช่า และรายได้จากการยืมเงินคาวาน์ 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 2568 ได้ดังนี้

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

คอนโดมิเนียม

1.วิฑาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนง	ถนนประชาวามรร์สาย 2	อาคารชุด 26 ชั้น	เม.ย2556	ค.ค.2557	ธ.ค. 2555	3-0-64.6	C - B	735	1,853	0	9	734	1,850.00	1	2.70	100	99.9
2.วิฑพาร์ค@เจ้าพระยา	ถนนไทรมา	อาคารชุด 33 ชั้น	พ.ย.2556	มิ.ย. 2558	ก.ย. 2556	2-0-86	C - B	635	1,481	0	0	627	1,447.00	8	14.20	100	99.0
3.เดอะวีช @ สาทรร-ตากสิน	รถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่	อาคารชุด23 ชั้น	ธ.ค. 2556	ค.ค. 2559	ธ.ค. 2557	3-0-118.42	B - A	509	2,100	1	4.5	339	1,336.50	169	759.0	100	64
4.วิฑพาร์ค@ทวีปเปิลลเตชั่น	ถนนครีนครินทร์	อาคารชุด 37 ชั้น	ธ.ค.2558	มิ.ย. 2561	พ.ค.2559	4-1-14.4	C - B	1,089	3,123	0	0	1,088	3,105.00	1	18.0	100	99.4
5.เดอะวีช@นารนา	ถนนสุขุมวิท 3	อาคารชุด 32 ชั้น	ธ.ค.2558	ธ.ค. 2563	มิ.ย. 2559	2-0-37.8	B - A	377	3,838	5	56	132	1,313.00	240	2,468.60	100	34
6.วิฑพาร์ค เทอมินัล	ถนนพหลโยธิน	อาคารชุด 14 ชั้น	ธ.ค. 2559	ค.ค. 2562	เม.ย. 2559	3-1-05	C - B	563	1,660	0	0	347	1,033.00	216	627	100	62
7.ดิเอท คอลเลครัน	วิสุทธิเกษัตรีย์	อาคารชุด 7 ชั้น	ธ.ค. 2559	ม.ค. 2562	เม.ย. 2560	0-2-52	B	77	350	2	6.8	27	119.70	48	223.5	100	34
8.เดอะวีช@พระรามเก้า-ครีนครินทร์ ทวีปเปิลลเตชั่น	ถนนครีนครินทร์	อาคารชุด 32 ชั้น	ธ.ค. 2558	ค.ค. 2562	พ.ย. 2561	2-2-50.3	B - A	558	2,124	4	13.6	282	1,256.00	272	854	100	59
9.วิฑพอยท์@วุฒากาศ	ถนนวุฒากาศ	อาคารชุด 32 ชั้น	เม.ย. 2562	พ.ค.2566	พ.ย. 2562	2-3-58.87	C	679	1,660	57	140	199	535.00	423	985	95	32

ทาวน์เฮ้าส์ / ทาวน์โฮม / โฮมออฟฟิศ

1.เดอะวีช บิฑโฮม สุขุมวิท105	ซอยสุขุมวิท 105	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	เม.ย2555	ภายในปี2558	ก.พ.2556	13-2-88	B - A	140	671	4	24.4	77	405	59	241.6	80	60
2.เดอะวีชวิลลส์ ราชพฤกษ์	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น/ทาวน์โฮม	พ.ค. 2556	ภายในปี 2559	เม.ย.2557	19.2-59.6	B - A	173	572	5	18	84	287	84	267	80	50
3.เดอะวีช อเวนิว	ถนนดำรงรักษ์	ทาวน์โฮม	มิ.ย.2560	ภายในปี 2561	พ.ย. 2560	1-66-7	A	16	360	0	0	4	71.8	12	288.2	100	20
4. วิฑตัน@ พัฒนาการ สวนหลวง	ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9	ทาวน์โฮม	ค.ค.2564	ภายในปี 2566	พ.ย. 2564	10-0-15	B	131	524	5	23.9	43	193	83	352.1	35	34
5. วิฑตัน@ ดอนเมือง เพิ่มลิน	ถนนเพิ่มลิน	ทาวน์โฮม	ค.ค.2564	ภายในปี 2566	ธ.ค. 2565	12-1-41	B	163	503	0	0	14	48	149	455	25	10

โครงการที่เปิดขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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, นักธุรกิจชาวไทยและต่างชาตินานา
- มีรายได้ระดับ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ที่ต้องการคอนโดใกล้ที่ทำงาน, 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 คอลเลคชั่น



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 ริชพอยท์ @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 ปล่อยเช่า เป็นทำเลที่ดี

2. โครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และโฮมออฟฟิศ

2.1 โครงการ “เดอะริช บิช 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
- กลุ่มผู้ทำงานที่ต้องการขยายครอบครัวแยกครอบครัวในทำเลรัตนวิเศษ-ราชพฤกษ์ เดินทางสะดวกสบายติดถนนใกล้รถไฟฟ้าสถานีบางรักใหญ่

2.3 โครงการเดอะริช อเวนิว



ประเภทโครงการ : อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 18 - 35 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- เจ้าของธุรกิจย่านไพบี๊, วรจักร, เยาวราช
- กลุ่มผู้ที่ต้องการอาคารพาณิชย์เพื่อการลงทุนในทำเลไพบี๊
- กลุ่มผู้ที่ต้องการลงทุนทำธุรกิจในย่านไพบี๊

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 และกลุ่มทาวน์โฮม 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

บริษัทให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆหลายช่องทาง 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 โดยที่การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งปรับตามสถานการณ์เพื่อให้เกิดความเหมาะสม ได้ ทั้งนี้ลูกค้าของบริษัทเป็นลูกค้ารายย่อยทั้งหมด และไม่มีรายใดที่มีสัดส่วนเกินร้อยละ 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 2568 และแนวโน้ม ปี 2569

ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทย ปี 2568 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) คาดว่าจะลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาคทั่วโลก และสถานการณ์การค้าขายแดนที่ส่งผลต่อการดำเนินกิจกรรม ทางเศรษฐกิจ ประกอบกับปัญหาภัยพิบัติที่ส่งผลกระทบในหลายพื้นที่ของประเทศ ทั้งนี้ อุตสาหกรรมสำคัญที่ชะลอตัวในปี 2568 อาทิ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม การผลิตลดลงเป็นผลจากความต้องการที่ลดลงตาม ทิศทางภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ประกอบกับมีผู้ผลิตบางรายหยุดซ่อมบำรุงโรงงานในช่วงปลายปี 2568 เครื่องจักรอื่น ๆ ที่ใช้งานทั่วไป การผลิตลดลงจากสินค้าเครื่องปรับอากาศ เป็นหลัก จากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับได้รับผลกระทบจากสินค้าที่มีราคาถูกลงจากต่างประเทศ รวมทั้งความต้องการในสินค้าเครื่องปรับอากาศขนาดใหญ่ BTU สูง เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และ เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ น้ำแร่และน้ำดื่มบรรจุขวดประเภทอื่น ๆ การผลิตลดลงจากการชะลอตัวของการท่องเที่ยวที่ซบเซา และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงส่งผลให้ผู้บริโภคลด การใช้จ่ายในสินค้าที่ไม่จำเป็น ทำให้ความต้องการสินค้าดังกล่าวในตลาดชะลอตัว สำหรับอุตสาหกรรมที่มี การขยายตัวในปี 2568 อาทิ ชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ การผลิตเพิ่มขึ้นจากสินค้าในกลุ่มชิ้นส่วน อิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ กลุ่ม PCBA และกลุ่ม Semiconductor Devices เนื่องจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรม เซมิคอนดักเตอร์ทำให้มีคำสั่งซื้อเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการเร่งส่งออกเพื่อลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของ นโยบายการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐอเมริกา เหล็กและเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน การผลิตเพิ่มขึ้นตามความต้องการที่มี การขยายตัว หลังมีการปรับลดราคาสินค้าตามต้นทุนวัตถุดิบ รวมทั้งในปีก่อนมีผู้ผลิตบางรายหยุดซ่อมบำรุง เครื่องจักร และ น้ำตาล การผลิตเพิ่มขึ้นตามปริมาณอ้อยเข้าหีบที่มีมากขึ้นกว่าปีก่อน เนื่องจากมีปริมาณฝนในพื้นที่ เพาะปลูกเพิ่มขึ้น และราคาอ้อยสูง จูงใจให้เกษตรกรขยายพื้นที่เพาะปลูก

แนวโน้ม ปี 2569 ประมาณการดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2569 ขยายตัวร้อยละ 1.0-2.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุน ดังนี้ (1) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ (2) การค้าระหว่างประเทศของไทยกับคู่ค้าหลักยังมีทิศทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง และ (3) ทิศทางการผ่อนคลายนโยบายดอกเบี้ยนโยบาย อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยกดดัน ดังนี้ (1) ความไม่แน่นอนของนโยบายด้านเศรษฐกิจและมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ (2) ปัญหาหนี้ครัวเรือนและ การบริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัว (3) ภาคการท่องเที่ยวมีทิศทางชะลอตัวต่อเนื่อง และ (4) การเปลี่ยนแปลงของสภาพ ภูมิอากาศ (Climate Change)

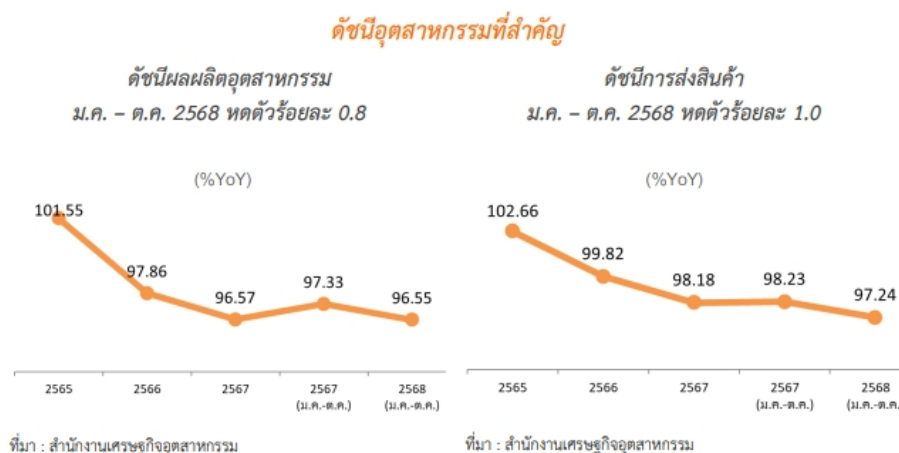
อ้างอิงที่มา : รายงานสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย รายปี 2568 และแนวโน้ม ปี 2569



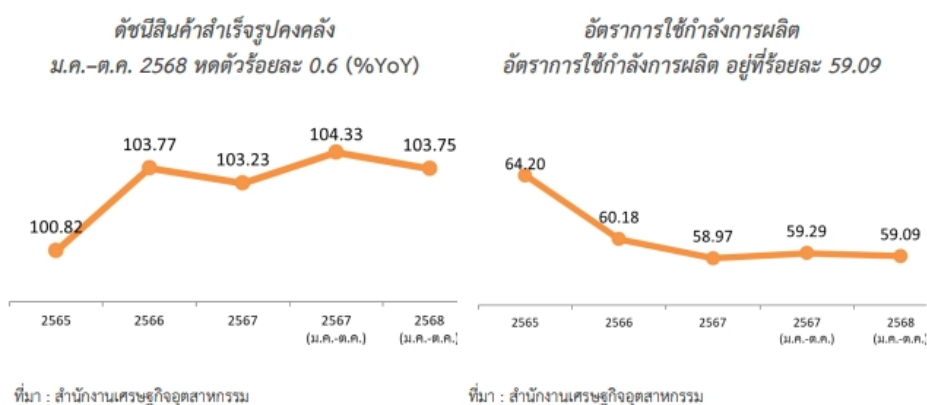
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP สามไตรมาสแรกของปี 2568 ขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับสามไตรมาสแรกของปี 2567 ที่ขยายตัวเฉลี่ย ร้อยละ 2.3 ในสามไตรมาสแรกของปี 2568 การผลิต ภาคเกษตรขยายตัวร้อยละ 5.1 ภาคบริการขยายตัว ร้อยละ 3.3 การใช้จ่ายอุปโภคและบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 2.6 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.7 การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.4 การส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 10.1

GDP ภาคอุตสาหกรรม สามไตรมาสแรกของ ปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 0.4 จากช่วงเดียวกันของ ปีก่อนที่หดตัวร้อยละ 0.7 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 สดข. คาดว่า GDP จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 (ค่ากลางร้อยละ 1.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน (2) แรงขับเคลื่อนจาก การใช้จ่ายภาครัฐ (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว



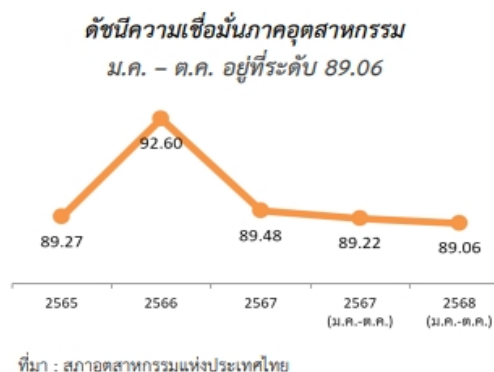
ในช่วง 10 เดือนแรก (เดือนมกราคม – ตุลาคม) ของ ปี 2568 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมอยู่ที่ระดับ 96.55 หดตัวจากช่วงเดียวกันของปี 2567 (97.33) ร้อยละ 0.8 อุตสาหกรรมที่ส่งผลให้ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2567 อาทิ การผลิต ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม การผลิต เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ น้ำแร่และน้ำดื่มบรรจุ ขวดประเภทอื่น ๆ และการผลิตเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น สำหรับแนวโน้มปี 2569 คาดว่า ดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้นจากปี 2568 เนื่องจาก ฐานเปรียบเทียบในปี 2568 ค่อนข้างต่ำ ประกอบกับ การผลิตเพื่อการบริโภคในประเทศและเพื่อการส่งออก ดีขึ้น

ในช่วง 10 เดือนแรก (เดือนมกราคม – ตุลาคม) ของ ปี 2568 ดัชนีการส่งสินค้าอยู่ที่ระดับ 97.24 หดตัวจาก ช่วงเดียวกันของปี 2567 (98.23) ร้อยละ 1.01 อุตสาหกรรมที่ส่งผลให้ดัชนีการส่งสินค้าลดลงจาก ช่วงเดียวกันของปี 2567 อาทิ การผลิตยานยนต์ การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม และ การผลิตเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น สำหรับแนวโน้มปี 2569 คาดว่า ดัชนีการส่งสินค้า จะสอดคล้องกับดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ข้างต้น



ในช่วง 10 เดือนแรก (เดือนมกราคม – ตุลาคม) ของปี 2568 ดัชนีสินค้าสำเร็จรูปคงคลังอยู่ที่ระดับ 103.75 หดตัวจากช่วงเดียวกันของปี 2567 (104.33) ร้อยละ 0.56 อุตสาหกรรมที่ส่งผลให้ดัชนีสินค้าสำเร็จรูปคงคลัง ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2567 อาทิ การผลิต ยานยนต์ การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่น ปิโตรเลียม และการผลิตจักรยานยนต์ เป็นต้น สำหรับแนวโน้มปี 2569 คาดว่า ดัชนีสินค้า สำเร็จรูปคงคลังน่าจะลดลงจากปี 2568 เป็นการผลิต เพื่อส่งมอบให้ลูกค้าตามคำสั่งซื้อทั้งจากการบริโภค ในประเทศและการส่งออกต่างประเทศ

ในช่วง 10 เดือนแรก (เดือนมกราคม – ตุลาคม) ของปี 2568 อัตราการใช้กำลังการผลิตอยู่ที่ระดับ ร้อยละ 59.09 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2567 (ร้อยละ 59.29) อุตสาหกรรมที่ส่งผลให้อัตราการใช้กำลังการผลิต ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2567 อาทิ การผลิต ยานยนต์ การผลิตกาแฟ ชา และสมุนไพรสำหรับ ชงเป็นเครื่องดื่ม และการผลิตเครื่องดื่มที่ไม่มี แอลกอฮอล์ น้ำแร่และน้ำดื่มบรรจุขวดประเภทอื่น ๆ เป็นต้น สำหรับแนวโน้มปี 2569 คาดว่า อัตราการใช้กำลัง การผลิตจะปรับตัวดีขึ้นตามดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม



ในช่วงเดือนมกราคม – ตุลาคม (10 เดือนแรก) ของ ปี 2568 ดัชนีโดยเฉลี่ยมีค่า 89.06 ลดลงจาก ช่วงเดียวกันของปี 2567 (89.22) และดัชนีความเชื่อมั่น คาดการณ์ล่วงหน้า 3 เดือน อยู่ที่ระดับ 92.87 ลดลง จากช่วงเดียวกันของปี 2567 (97.08) สำหรับแนวโน้มในปี 2569 คาดว่า ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมจะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจาก มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ เช่น มาตรการ Quick Big Win โครงการคนละครึ่งพลัส และโครงการ เทียวดีมีคืน รัฐบาลจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) เพื่อรับซื้อและปรับโครงสร้างหนี้เสียภาคครัวเรือน มูลค่าหนี้ไม่เกิน 100,000 บาท และบรรษัทประกัน สินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) ได้ช่วยเหลือ SMEs ผ่านการค้ำประกันสินเชื่อให้เข้าถึงแหล่งเงินทุน ได้ง่ายขึ้น ผ่านโครงการต่างๆ เช่น SMEs Micro Biz (รายย่อย) และ SMEs Power Trade & Biz (ผู้ได้รับ ผลกระทบ)

เศรษฐกิจโลกปี 2568

เศรษฐกิจโลกปี 2568 มีแนวโน้มชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า เป็นผลจากความขัดแย้งทาง ภูมิรัฐศาสตร์ความไม่แน่นอนทางการเมือง และ มาตรการกีดกันทางการค้า (โดยเฉพาะจากสหรัฐอเมริกา) ส่งผลต่อ ปริมาณการค้าและการผลิตทั่วโลก แม้จะมีปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายนโยบายการเงินในหลายประเทศหลัก รวมทั้งการลงทุนในเทคโนโลยีใหม่ๆ เช่น AI, พลังงานสะอาด เพิ่มขึ้น แต่การค้าโลกอาจขยายตัวไม่มากนัก

สรุปเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่สำคัญ ปี 2568

	GDP (JAN-SEP)	Inflation (JAN-SEP)	MPI (JAN-SEP)	Export (JAN-SEP)	Unemp.Rate (JAN-SEP)	Policy Rate (OCT)
สหรัฐฯ	2.2	2.7	1.0	4.7	4.3	At 3.75-4.00
จีน	5.1	-0.1	6.6	6.1	5.1	At 3.00
ญี่ปุ่น	1.6	3.3	0.9	4.7	2.5	At 0.50
มาเลเซีย	4.7	2.0	3.1	12.2	3.0	At 2.75
เวียดนาม	7.8	3.3	9.1	15.8	2.2	At 3.00
ไทย	2.4	-0.01	-0.8	13.8	0.9	At 1.50

ที่มา: ceicdata, <https://www.nesdc.go.th>, <https://tradingeconomics.com>

สถานการณ์ราคาน้ำมันดิบปี 2568 มีความผันผวน แต่โดยรวมมีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลง เล็กน้อย โดยปัจจัยสนับสนุนให้ราคาสูงขึ้น คือ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลาง (อิสราเอล-อิหร่าน) สงครามรัสเซีย-ยูเครนยังคงเป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่ออุปทาน และจำนวนแท่นขุดเจาะสหรัฐอเมริกาที่ลดลง เนื่องจากราคาพลังงานที่ตกต่ำ ความต้องการของตลาดที่อ่อนแอ ทำให้การผลิตลดลงตาม ส่วนปัจจัยกดดันให้ราคา ลดลง คือ อุปทานโลกที่ล้นตลาด การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และการที่กลุ่ม OPEC+ เพิ่มการผลิต นโยบาย รัฐบาลสหรัฐอเมริกาที่ให้ความสำคัญกับการลดราคาน้ำมันเพื่อควบคุมเงินเฟ้อ รวมถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ชะลอ ตัวลงส่งผลต่อความต้องการใช้น้ำมัน

เศรษฐกิจโลกในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะชะลอตัวลงจากปี 2568 เนื่องจากผลกระทบของมาตรการ กีดกันทางการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะต้นทุนการนำเข้าสินค้าที่สูงขึ้น ความเสี่ยงจากแนวโน้มวัฏจักร ขาลงของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ท่ามกลางการแข่งขันที่สูงขึ้นและความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าของสหรัฐอเมริกา ที่ยังมีความเสี่ยงในการจัดเก็บภาษีนำเข้าสินค้าแบบเฉพาะเจาะจงเพิ่มเติมโดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าที่เกี่ยวข้องกับอิเล็กทรอนิกส์ การควบคุมแร่หายากของจีนซึ่งจะส่งผลต่อแนวโน้มการลงทุนและการส่งออกของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ นอกจากนี้ สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ยังคงมีแนวโน้มยืดเยื้อทั้งสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมถึงความขัดแย้งในตะวันออกกลางซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อเศรษฐกิจโลกที่ยังคงต้องเฝ้าระวังต่อไป

อ้างอิงที่มา:สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี 2568 พบว่าชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งสิ้น 14,899 หน่วย เพิ่มขึ้น 2.2% จากปี ก่อนหน้า (YoY) ขณะที่มูลค่าการโอนอยู่ที่ 60,921 ล้านบาท ลดลง -10.7% (YoY) โดยสัดส่วนการโอน ของชาวต่างชาติคิดเป็น 14.7% ของจำนวนหน่วยโอน อาคารชุดทั้งหมด และคิดเป็น 25.0% ของมูลค่าการโอนอาคารชุด ทั้งประเทศ โดยในเชิงสัญชาติ กลุ่มผู้ซื้อหลักยังคงเป็นชาวจีน แม้จำนวนหน่วยและมูลค่าจะปรับลดลง โดยในปี 2568 ชาวจีนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 4,940 หน่วย ลดลง -12.9% จากปี ก่อน และมีมูลค่า 18,585 ล้านบาท ลดลง -30.0% อย่างไรก็ตาม ชาวจีนยังคงครองสัดส่วนสูงสุดที่ 33% ของจำนวนหน่วย และ 31% ของมูลค่า การโอนทั้งหมด ขณะที่กลุ่มประเทศที่มีการขยายตัวเด่น ได้แก่ รัสเซีย และได้หวัน ซึ่งมีอัตราการเติบโตทั้งในด้าน จ านวนหน่วยและมูลค่า สะท้อนการกระจายตัวของดีมานด์ต่างชาติไปยังกลุ่มประเทศใหม่มากขึ้น โดยมีทั้งกลุ่มที่ซื้อ เพื่ออยู่อาศัยจริง กลุ่มพำนักรอวีซ่าระยะยาว และกลุ่มลงทุนเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งจะช่วยให้ตลาดคอนโดมิเนียมไทย มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ในด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสะท้อนภาพอุปสงค์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยใน ไตรมาส 4 ปี 2568 มีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ จ านวน 148,748 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.3% เมื่อเทียบกับ ไตรมาส 3 ปี 2568 (QoQ) ซึ่งมีมูลค่า 146,834 ล้านบาท โดยเป็นผลบวกต่อเนื่องจาก 2 มาตรการกระตุ้นธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ขณะที่ทั้งปี 2568 มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ รวม 539,065 ล้านบาท 3 ลดลงจาก -7.8% (YoY) ซึ่งมีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ 584,843 ล้านบาท สะท้อน ความระมัดระวังของสถาบันการเงิน และข้อจำกัดด้านการหนี้ครัวเรือน สำหรับแนวโน้ม

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2569 เศรษฐกิจไทยเปราะบาง แต่ยังมีโอกาสในวิกฤต คาดการณ์ GDP Growth ในปี 2569 จะขยายตัวอยู่ในช่วง 1.5-2.5 (ค่ากลาง 2.0) ระดับหนี้ครัวเรือน ยังคงอยู่ในระดับสูง กดดันกำลังซื้อ อย่างไรก็ตาม ภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะสั้น (Quick Big Win) ในการช่วยแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือน เช่น ปิดหนี้ไว ไปต่อได้ หรือคุณสู้เราช่วย ทำให้ภาระหนี้ของประชาชน ผ่อนคลายลง อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มขาลง จ านวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น หลังการจัดตั้งรัฐบาลคาดว่าจะมีนโยบาย และมีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผล ดีต่อภาคส่งออกและการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม รวมถึงการขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน REIC ประเมินว่า ปี 2569 ตลาดที่อยู่อาศัยจะยังอยู่ในภาวะทรงตัว โดยในกรณีฐานคาดว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ ทั่วประเทศจ านวน 314,593 หน่วย ลดลง -0.5% เมื่อเทียบกับปี 2568 (YoY) ซึ่งมีจำนวน 316,214 หน่วย และคาดว่า จะมีมูลค่าประมาณ 858,453 ล้านบาท ลดลง - 0.7% เมื่อเทียบกับปี 2568 (YoY) ซึ่งมีมูลค่า 864,913 ล้านบาท คาดการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ ปี 2569 จะมีมูลค่าประมาณ 539,062 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2568 ซึ่งมีมูลค่า 539,065 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กล่าวโดยสรุป ปี 2568 เป็นปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยไทยปรับตัวลดลงทั้งในด้านจ านวนหน่วยและมูลค่า แม้ไตรมาสสุดท้ายจะเริ่มฟื้น ้นตัวจากมาตรการ Quick Big Win และมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองมาตรการผ่อนคลายนเกณฑ์ LTV แต่การฟื้นตัวยังมีลักษณะจำกัด ขณะที่ ปี 2569 เศรษฐกิจมีแนวโน้มทรงตัว ซึ่งเป็นช่วงของการปรับสมดุลเชิงโครงสร้างระหว่างอุปสงค์ อุปทาน และภาวะสินเชื่อภายในประเทศ ซึ่งคาดการณ์ว่าจะส่งผลบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์และภาพรวมเศรษฐกิจไทย ให้ขยายตัวดีขึ้น

อ้างอิงที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

สรุปโครงการของบริษัทกับโครงการของผู้ประกอบการอื่นในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกัน

		โครงการ	ผู้ประกอบการ
ราชพฤกษ์	เดอะ ริชวิลล์ ราชพฤกษ์	ลภาวัน 19	บริษัท ลภาวัน จำกัด
		เวอร์ดีเียน ราชพฤกษ์	บริษัท ฮีรอมล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
		Casa presto ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

สุขุมวิท105	เดอะริชบิชโฮม สุขุมวิท 105	เลอ เน็กซ์ต๊ร้า	บริษัท น้อมบุญ จำกัด
		ฟลอราวิลล์	บริษัท ฟลอราวิลล์ กรุ๊ป จำกัด
		LPN แบร์ริง	บริษัท แอลพีเอ็นดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		PLEX บางนา	บริษัท เรย์ลแอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
โทรมา	ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	Metro Riverfront	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
		ดีคอนโด รัตนวิเบศร์	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
		ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท พระนั่งเกล้า	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
		Aspire รัตนวิเบศร์	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
สาทร-ตากสิน	เดอะริช สาทร-ตากสิน	โบสท์	บริษัท อัลโบรท โฮลดิ้งส์ จำกัด
ศรีนครินทร์	ริชพาร์ค@ทริปปิเลตเตชั่น	The Base พระราม 9	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
		ลุมพินี เฟลส	บริษัท แอลพีเอ็นดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		ศรีนครินทร์ - หัวหมาก สเตชั่น	
		The Tree สุขุมวิท 71 - เอกมัย	บริษัท พญา เรย์ลแอสเสท จำกัด(มหาชน)
สุขุมวิท 3	เดอะริช@นานา	Asthon (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 เรย์ลแอสเสท จำกัด(มหาชน)
		LAZIO	บริษัท เอเชีย ธนลิน จำกัด
พหลโยธิน 59	ริชพาร์ค@เทอมินอล	โมดิส หลักสี่	บริษัท ออร์จิน 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 เรย์ลแอสเสท จำกัด(มหาชน)
		Siamese พระราม 9	บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด
วุฒากาศ	ริชพอยท์ วุฒากาศ	METRO SKY @WUTTHAKAT	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค 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	
เพิ่มสิน	ริชตัน@เพิ่มสิน-ดอนเมือง	Pleno พหลโยธิน 54/1	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด(มหาชน)
		CASA City	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท

บริษัทมีความเชื่อมั่นในโครงการของบริษัทที่จะสามารถแข่งขันได้กับโครงการของผู้ประกอบการอื่น เนื่องจากมีความมียุทธศาสตร์ในการแข่งขัน ดังนี้

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

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

การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์

บริษัทดำเนินการออกแบบโครงการที่เน้นให้สามารถตอบสนองความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภค โดยจัดวางผังให้เหมาะสมกับทำเลพื้นที่ และจัดสรรพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ ตอบรับความต้องการของตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยโครงการของบริษัทจะให้มีการออกแบบโดยสถาปนิกชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับในธุรกิจ

การบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า

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

1.2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อย เพื่อทำธุรกิจบริการให้เช่าสถานที่ในคอนโด เป็นร้านค้าในคอนโดเนียม โดยได้เริ่มให้ผู้เช่าบริการตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป

การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

การจัดหาที่ดิน

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

อย่างสม่ำเสมอโดยเมื่อบริษัทพบที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมต่อการพัฒนา บริษัทพร้อมที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวต่อไป

ทั้งนี้ หากบริษัทมีการซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง

ในการพิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทจะเปิดให้มีการประมูลเพื่อคัดเลือกจากบริษัทที่ปรึกษาประมาณ 2-3 รายให้ทำการยื่นข้อเสนอเข้ามายังบริษัทโดยบริษัทจะพิจารณาจากราคาที่เสนอ ผลงาน ประสบการณ์และความพร้อมในการทำงาน ประกอบการคัดเลือกโดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ให้คำปรึกษา ตรวจสอบคุณภาพและความถูกต้องในรายละเอียดขั้นตอน เทคนิค วิธีการทำงาน การติดตั้งและทดสอบงานในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ สำหรับโครงการแนวราบอาทิเช่น บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมส์ บริษัทอาจไม่จำเป็นต้องว่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจากภายนอกก็ได้ เนื่องจากทีมงานภายในของบริษัทมีความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ในโครงการบางประเภท เช่น เดอะนิช บีช โฮม สุขุมวิท 105 เป็นต้น สำหรับโครงการแนวสูงเกินกว่า 8 ชั้น หรืออาคารที่สูงเกิน 23 เมตรขึ้นไป เป็นอาคารที่จัดอยู่ในประเภทอาคารสูงตามนิยามในพร. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งจะมีข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารที่เข้มงวดกว่า ไม่ว่าจะเป็นเรื่องระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำทิ้ง ระบบประปาและระบบลิฟต์ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจากภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญ เพื่อประสานงานกับบริษัทผู้รับเหมาและการทำหน้าที่ตรวจสอบการก่อสร้างแทนบริษัทเพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้บริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจากภายนอกตามที่ธนาคารที่ปล่อยกู้แก่บริษัทแจ้งความประสงค์มา

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทมีหน่วยงานภายในในการประสานงานเพื่อทำหน้าที่ติดต่อประสานงานเพื่อว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากบริษัทภายนอก ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างหลักที่จะให้มีการประกวดราคาในทุกโครงการ โดยให้มีผู้ยื่นเสนอราคา 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 โดยบริษัทจะกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการให้ผู้รับเหมาก่อสร้างทราบ ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะได้ทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องซื้อทั้งหมดไว้เป็นส่วนหนึ่งของคำจ้างรับเหมาก่อสร้าง ในขณะที่วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกันหรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอน และมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบจัดหาเอง เช่น เสาเข็ม ลิฟต์ สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องกำเนิดไฟ เป็นต้น โดยบริษัทสามารถจัดหาได้จากผู้จัดจำหน่ายภายในประเทศทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายที่จะซื้อวัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมากเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง

ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทไม่มีการพึ่งพิงผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกรายใด รายหนึ่งเป็นพิเศษ เนื่องจากบริษัทมีการติดต่อกับคู่ค้าที่เป็นผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างประมาณ 10 ราย และมีความสัมพันธ์อันดีต่อกัน โดยไม่มีการซื้อจากผู้จัดจำหน่ายรายใดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าซื้อหรือจัดจ้างทั้งหมด ในขณะที่ในบางปีอาจมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับมูลค่าซื้อหรือจัดจ้างรวม แต่ถือเป็นลักษณะธุรกิจปกติที่มีมูลค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวนที่สูงตามขนาดของโครงการ ซึ่งในการว่าจ้างนั้นผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องทำหนังสือสัญญาค้ำประกันงานให้แก่บริษัทตามมูลค่าจ้างด้วยเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในผลงานและการดำเนินการก่อสร้างให้แก่บริษัทและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 1.14 ล้านบาท

1.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจำนวน 5,093.77 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,275.42 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 788.91 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 29.34 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 0.10 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดทรัพย์สินเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 8 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน)

(โปรดพิจารณารายละเอียดทรัพย์สินเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 8 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน)

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

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

โครงการ	มูลค่าโครงการ(ลบ.)	จำนวน(หน่วย)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	จำนวนหน่วยที่จองหรือทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์
				จำนวน(หน่วย)	มูลค่า(ลบ.)	
คอนโดมิเนียม						
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์	1,853	735	100.00	-	-	
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	1,481	635	100.00	-	-	
ริชพาร์ค@ทริปเปิลสแตชั่น	3,123	1,089	100.00	-	-	
ริชพาร์ค เทอมินอล @ พหลโยธิน 59	1,660	563	100.00	-	-	
เดอะริช @ สาทร-ตากสิน	2,100	509	100.00	1	5	2569
เดอะริช@นานา	3,838	377	100.00	5	56	2569
ดี เอช คอลเลคชั่น	350	77	100.00	2	7	2569
เดอะริช@พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสแตชั่น	2,124	558	100.00	4	14	2569
ริชพอยท์ @ วุฒากาศ	1,660	679	100	57	140	2569
ทาวน์เฮ้าส์ / ทาวน์โฮม / โฮมออฟฟิศ/ บ้านทรงอิสระ						
เดอะริช บิซ โฮม สุขุมวิท 105	671	140	60.00	4	24	2569
เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	572	173	68.00	5	18	2569
เดอะริช อเวนิว	360	16	100.00	-	-	
ริชตัน@พัฒนาการ สวนหลวง	569	131	40	5	24	2569
ริชตัน@ดอนเมือง-เพิ่มสิน	503	163	25	-	-	
รวม	20,864	5,845		83	288	

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท และบริษัท ร่วม 1 บริษัท

บริษัทย่อย

1. บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเมนต์ 2016 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
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 2568)	: โครงการริชชีพาร์ค เทอมินอล

2. บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
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 2568)	: โครงการเดอะริชชี@เอกมัย

3. บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 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 2568)	: โครงการริชชีพาร์ค เทอมินอล, โครงการเดอะริชชี@นานา, โครงการเดอะริชชี@พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทริปเปิลสแตชั่น

1.4 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 2568 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อบุคคล/นิติบุคคล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1	ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์	500,353,880	30.73
2	นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล	171,495,500	10.53
3	น.ส. พิษญา ตันโส	81,518,322	5.01
4	น.ส. สุณี สกตินันท์	69,486,150	4.27
5	บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด	67,704,397	4.16
6	บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน)	65,500,000	4.02
7	นาย สมศักดิ์ อรรถบูรณ์วงศ์	40,622,606	2.49
8	นาย พิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	34,800,606	2.14
9	นายสุจิน ชูวงศ์เลิศสกุล	32,771,335	2.01
10	นายพิชิต วิริยะเมตตากุล	32,250,000	1.98
รวม		1,096,502,193	67.34

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 2568 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 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคตและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทเห็นสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.011	-0.042	-0.038	-0.079
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.0351	ไม่จ่ายเงินปันผล	ไม่จ่ายเงินปันผล	ไม่จ่ายเงินปันผล
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	84.19	ไม่จ่ายเงินปันผล	ไม่จ่ายเงินปันผล	ไม่จ่ายเงินปันผล



2

ปัจจัย ความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงสามารถสรุปได้ ดังนี้

2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทประกอบธุรกิจในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครในช่วงปี 2568 อยู่ในภาวะปรับตัวหลังจากการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงก่อนหน้านี้ โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีแนวโน้มเปิดโครงการใหม่อย่างระมัดระวังมากขึ้น และให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่มีศักยภาพสูง รวมถึงการบริหารอุปทานคงค้างในตลาด

รายงานจากบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ระบุว่า การเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในกรุงเทพมหานครในปี 2568 มีแนวโน้มลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้ เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่เพื่อบริหารความเสี่ยงด้านอุปทาน ขณะที่อุปสงค์ในประเทศยังคงฟื้นตัวอย่างจำกัด โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อที่ต้องพึ่งพาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งยังมีความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม ตลาดคอนโดมิเนียมในทำเลศูนย์กลางเมืองยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติ โดยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ระบุว่า ในปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ชาวต่างชาติประมาณ 14,900 หน่วย หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 14-15 ของจำนวนการโอนห้องชุดทั้งหมด ซึ่งสะท้อนถึงบทบาทของผู้ซื้อชาวต่างชาติในการพยุงตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทย

แม้ว่าผู้ประกอบการบางส่วนจะชะลอการเปิดโครงการใหม่ แต่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังคงมีการแข่งขันในระดับสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมากพัฒนาโครงการในทำเลใกล้เคียงกัน ส่งผลให้เกิดการแข่งขันทั้งในด้านราคา การออกแบบผลิตภัณฑ์ การจัดโปรโมชั่น และเงื่อนไขการขายเพื่อดึงดูดผู้ซื้อ

นอกจากนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพและต้นทุนก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรของผู้ประกอบการในตลาด

อย่างไรก็ตาม บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะทำเลที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน รวมถึงการออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และการกำหนดกลยุทธ์ด้านราคาและการตลาดอย่างเหมาะสม เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของบริษัท

2.2 ความเสี่ยงที่บริษัทรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นหลัก

บริษัทมีรายได้หลักมาจากการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม โดยนับตั้งแต่จัดตั้งบริษัทจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งสิ้น 19 โครงการ เป็นโครงการที่พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 14 โครงการซึ่งได้ขายและปิดโครงการแล้ว 4 โครงการ คือ ริชทาวน์เวอร์เพชรเกษม,โครงการเลอริชรัชดา-สุทธิสาร,โครงการเลอริช@อารีย์สเตชั่น,โครงการริชพาร์ค-บางซื่อ โครงการพร้อมโอน 8 โครงการ ได้แก่ ริชพาร์ค เทอมินอล,ดิเอท คอลเลกชั่น, ริชพาร์ค เตาปูน,ริชพาร์ค เจ้าพระยา,ริชพาร์ค ทริปปี้ลสเตชั่น,เดอะริช@สาทร ดากลิน, เดอะริช@นานา, เดอะริช พระรามเก้า – ศรีนครินทร์ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 1โครงการ คือ ริชพอยท์ วุฒากาศ และอีก 1 โครงการ เดอะริช@เอกมัย ชะลอการก่อสร้าง โดย สำหรับงวด 12 เดือน ปี 2568 รายได้พึงพึงจากคอนโดมิเนียม คิดเป็น 475.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 60.76 ของรายได้รวม จึงอาจทำให้บริษัทอาจจะมีความเสี่ยงหากตลาดคอนโดมิเนียมเกิดภาวะอัมตัมและมีการถดถอยซึ่งอาจจะกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์กระจายแหล่งรายได้ โดยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาทิเช่น โครงการบ้านเดี่ยว เดอะริชวิลล์ บางบัวทอง ซึ่งประสบความสำเร็จในการขายจนปิดโครงการ และปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม 5 โครงการ คือ โครงการเดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105, โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์,โครงการ เดอะริช อเวนิว,โครงการ ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ และ โครงการ ริชตัน ดอนเมือง-เพิ่มสิน ซึ่งในปี 2568 การรับรู้รายได้จากส่วนแนวราบ คิดเป็น 56.03 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 7.16 ของรายได้รวม นอกเหนือจากคอนโดมิเนียม และรายได้แนวราบแล้ว ปัจจุบันบริษัทยังได้มีพัฒนาธุรกิจธุรกิจให้เช่า และ บริการ ซึ่งช่วยสร้างรายได้ที่ต่อเนื่องและลดความผันผวนของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2568 มีการเติบโตเพิ่มขึ้นถึง 251.08 ล้านบาท จากปี 2567 หรือ คิดเป็นร้อยละ 22.19 เมื่อเทียบกับปี 2567 และมีสัดส่วน ร้อยละ 32.08 ของรายได้รวม ส่งผลให้บริษัทมีรายได้อย่างต่อเนื่อง และเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงที่เกิดจากธุรกิจคอนโดและแนวราบชะลอตัว

สัดส่วนรายได้จากคอนโดมิเนียมต่อรายได้รวมปี 2565 - ปี 2567 (หน่วย :ล้านบาท)

โครงการ	ปี 2566	ปี2567	ปี 2568
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	728.08	1,081.32	782.58
อาคารชุดพักอาศัย	571.45	781.54	475.47
-เลอริช พระราม 3	2		
-เดอะริช สาทร-ตากสิน	12.48	53.47	62.34
-ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	10.37	7.66	0.00
-ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	21.14	13.16	0.00
-ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสแตชั่น	34.04	2.60	4.00
-ดิเอท คอลเลคชั่น	3.40	3.18	7.78
-ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	90.75	45.04	27.92
-เดอะริช นานา	222.44	299.98	88.20
-เดอะริช พระราม 9 – ศรีนครินทร์	174.83	75.20	56.12
-ริชพอทีย์ - วุฒากาศ	-	281.25	229.10
ทาวน์โฮม	105.03	94.29	56.03
-เดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105	20.11	11.18	0.00
-เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	17.55	8.39	4.70
-เดอะริช อเวนิว@ดำรงรักษ์	-	21	0.00
-ริชตัน เพิ่มสิน – ดอนเมือง	9.60	-	14.54
-ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ	57.77	53.72	36.79

ที่มา : บริษัท ริชเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

2.3

ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะที่ผลประกอบการของบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาและการจำหน่ายโครงการในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อรอรับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการของบริษัทในอนาคตยังคงขึ้นอยู่กับความสามารถในการพัฒนาและจำหน่ายโครงการใหม่ให้ประสบความสำเร็จตามแผนธุรกิจ

ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ระดับอัตราดอกเบี้ย ราคาที่ดิน ต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค รวมถึงนโยบายสินเชื่อของสถาบันการเงิน

บริษัทจึงมีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ โดยมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) เพื่อให้การพัฒนาโครงการมีความเหมาะสมกับสภาพตลาดและสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม

2.4

ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่ลูกค้าทำการจอง / ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 83 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 287.5 ล้านบาทรวมทั้งหมด 15 โครงการ ซึ่งสัดส่วนหลักมาจาก โครงการ ริชพอยท์ วุฒากาศ จำนวน 140 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการเริ่มทยอยรับรายได้

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการ	มูลค่าโครงการ(ลบ.)	จำนวน(หน่วย)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	จำนวนหน่วยที่จองหรือทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์
				จำนวน(หน่วย)	มูลค่า(ลบ.)	
คอนโดมิเนียม						
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	1,849	735	100.00	-	-	
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	1,485	635	100.00	-	-	
ริชพาร์ค@ทริปปิเลตชั่น	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@นานาชาติ	3,838	377	100.00	5	49	2568
ดี เอช คอลเลจชั่น	350	77	100.00	1	4	2568-
เดอะริช@พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลเดชั่น	2,124	558	100.00	7	26	2568
เดอะริช @ เอกมัย	3,408	492	-	24	216	-
ริชพอยท์ @ วุฒากาศ	1,660	679	95	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 สวนหลวง -พัฒนาการ	569	131	30	5	25	2568
ริชตัน ดอนเมือง-เพิ่มสิน	503	163	25	4	13	2568
รวม	24,269	6,337		206	790	

ที่มา : บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

2.5 ความเสี่ยงจากความล่าช้าและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้างและการขาดแคลนแรงงาน

ในปี 2567 ที่ผ่านมาระบบงานการก่อสร้างเริ่มมีจำนวนมากขึ้น แต่ก็ยังมีความเสี่ยงกรณีผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้าเนื่องจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงานช่างฝีมือหรือผู้รับเหมาส่งมอบงานให้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพงานอาจไม่เป็นไปตามที่มาตรฐานที่กำหนด ทำให้บริษัทไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพหรืออาจส่งผลกระทบต่อไม่สามารถส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนด 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 จึงทำให้ไม่มีการพึ่งพิง

2.6 ความเสี่ยงจากผลการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินมีผลโดยตรงต่อกำลั้งซื้อของผู้บริโภค เนื่องจากผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องพึ่งพาสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

หากสถาบันการเงินมีการเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อมากขึ้น หรือมีการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย อาจส่งผลให้ความสามารถในการกู้ยืมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยลดลง และทำให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยชะงักงัน

บริษัทมีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและนโยบายทางการเงินอย่างใกล้ชิด และมีการกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาดเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด

2.7 ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 14 มีนาคม 2568 ได้ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ปรากฏว่า รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของบริษัท ได้แก่ กลุ่มอรรถบูรณ์วงศ์ เป็นถือหุ้นใหญ่ในบริษัท โดยมีสัดส่วนร้อยละ 37.38 นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล มีสัดส่วนร้อยละ 10.53 นางสาวพิชญา ตันโสด มีสัดส่วนร้อยละ 5.01 นางสาวสุณี สดดินันท์ มีสัดส่วนร้อยละ 4.27 บริษัทโรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนร้อยละ 4.02 นายพิชิต วิริยะเมตตากุล มีสัดส่วนร้อยละ 2.14 นาย สุจินต์ ชวงศ์เลิศสกุล มีสัดส่วนร้อยละ 2.01 นายพิชิต วิริยะเมตตากุล มีสัดส่วนร้อยละ 1.98 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว ดังนั้นบริษัทและผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจมีความเสี่ยงจากการที่

กลุ่มอรรถบูรณ์วงศ์ สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุม

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แต่งตั้งกรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างโปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกฝ่าย

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบและกฎหมาย ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงหรือการปรับปรุงกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงาน ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ รวมถึงขั้นตอนในการดำเนินโครงการของบริษัท หากบริษัทไม่สามารถติดตามหรือปรับตัวให้สอดคล้องกับกฎระเบียบที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างทัน่วงที่ อาจส่งผลให้ต้องมีการปรับแก้รูปแบบโครงการหรือขั้นตอนการดำเนินงาน ซึ่งอาจทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมหรือส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการดำเนินโครงการ

กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งครอบคลุมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การกำหนดระเบียบการอยู่อาศัยภายในโครงการ ตลอดจนข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการตรวจสอบสภาพอาคาร เป็นต้น

นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ รวมถึงโครงการระบบขนส่งมวลชนต่าง ๆ ซึ่งอาจมีผลต่อการเวนคืนที่ดินหรือการปรับเปลี่ยนผังเมือง อาจส่งผลต่อแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการติดตามและศึกษาการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้สามารถปรับแผนการดำเนินงานและการพัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสม และให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายอย่างถูกต้อง



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 ในส่วนของการส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทานนั้น บริษัทให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือในตัวของบริษัทเสมอมา โดยมีการปฏิบัติกับคู่ค้าของบริษัทอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้การประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจำเป็นต้องมีการทำธุรกิจกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งทางบริษัทเชื่อว่าการทำให้คู่ค้าบริษัทมีความเชื่อมั่นในตัวบริษัทเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท ดังนั้น ตลอดการทำธุรกิจกับคู่ค้า บริษัทไม่เคยมีการละเมิดสัญญาระหว่างกันจนทำให้เกิดการฟ้องร้อง หรือชำระค่างวดไม่ตรงตามที่สัญญากำหนดแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการรณรงค์การส่งเสริมและปลูกจิตใต้สำนึกให้เกิดความรับผิดชอบต่อสังคมต่าง ๆ เช่น การสนับสนุนให้ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ใช้สินค้าและบริการที่ถูกต้องตามลิขสิทธิ์ และกฎหมาย เป็นต้น

3. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับของบริษัทมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีจิตอาสา และปลูกฝังจิตสำนึกให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง

ปลูกฝังจิตสำนึกให้พนักงานมีจิตสำนึกและทัศนคติที่ดี สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เป็นแบบอย่างที่ดี ไม่สนับสนุนการกระทำทุจริต มีการจัดให้รางวัลและผลตอบแทนแก่พนักงานอย่างเหมาะสม เมื่อพนักงานสามารถปฏิบัติงานด้วยความตั้งใจและความอดทน ซึ่งจะสะท้อนจากผลประเมินตัวชี้วัดความสำเร็จในการทำงาน 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 เพลินจิต-นานา 8)โครงการเดอะริช อเวนิว 9) เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตชั่น นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 6 โครงการ คือ 1)โครงการเดอะริช บีชโฮม-สุขุมวิท 2)โครงการเดอะริชวิลล์-ราชพฤกษ์ 3)โครงการเดอะริช - เอกมัย 4)ริชพอยท์@วุฒากาศ 5) โครงการริชตัน@พัฒนาการ สวนหลวง 6) โครงการริชตัน@ดอนเมือง เพิ่มขึ้น

ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วและจะบันทึกต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกในสินทรัพย์ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จนเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงจะรับรู้รายได้ตามที่กล่าวข้างต้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท - รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่าง ๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 1 โครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2566 (ตรวจสอบ)		2567 (ตรวจสอบ)		2568 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	676.48	84.54	875.83	79.99	531.50	61.84
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	51.60	6.45	205.49	18.77	251.08	29.21
รายได้อื่น	72.09	9.01	13.57	1.24	76.87	8.95
รวมรายได้	800.17	100.00	1,094.89	100.00	859.45	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2566 – 2568 เท่ากับ 676.48 ล้านบาท , 875.83 ล้านบาท และ 531.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.54 , ร้อยละ 79.99 และร้อยละ 61.84 ของรายได้รวม ตามลำดับ

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

ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 531.50 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 เท่ากับ 344.33 หรือลดลงร้อยละ 39.31 ซึ่งเป็นผลมาจากสถานะเศรษฐกิจที่ลดลง

ตาราง 2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	2566		2567		2568	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
อาคารชุดพักอาศัย						
- เดอะริช สาทร์-ตากสิน	12.48	1.56	53.47	4.88	62.34	7.25
- เดอะริช พระราม 3	2.00	0.25	-	-	-	-
- ริชพาร์ค @ เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	10.37	1.30	7.66	0.70	-	-
- ริชพาร์ค @ เจ้าพระยา	21.14	2.64	13.16	1.20	-	-
- ริชพาร์ค @ ทริปเปิ้ลสเตรชั่น	34.04	4.25	2.60	0.24	4.00	0.47
- ดี เอท คอลเลคชั่น	3.40	0.42	3.18	0.29	7.78	0.91
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	90.75	11.34	45.04	4.11	27.92	3.25
- เดอะริช เฟลลิ่งจิต-นานา	222.44	27.80	299.98	27.40	88.20	10.26
- เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	174.83	21.85	75.20	6.87	56.12	6.53
- ริชพอยท์ แอท บีทีเอส วุฒากาศ	-	-	281.25	25.69	229.10	26.66
ทาวโฮมส์						
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	17.55	2.19	8.39	0.96	4.70	0.55
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	20.11	2.51	11.18	1.02	-	-
- ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ	57.77	7.22	53.72	4.91	36.79	4.28
- ริชตัน เพิ่มสิน-ดอนเมือง	9.60	1.20	-	-	14.55	1.69
- เดอะริช อเวนิว@ตำราภักษ์	-	-	21.00	1.92	-	-
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	676.48	84.54	875.83	79.99	531.50	61.85
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	51.60	6.45	205.49	18.77	251.08	29.21
รายได้อื่นๆ	72.09	9.01	13.57	1.24	76.87	8.94
รายได้รวม	800.17	100	1,094.89	100	859.45	100

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการผิดสัญญา,การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ รายได้ค่าเช่า และอื่นๆ

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้จากการผิดสัญญา การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ และอื่น ๆ โดยรายได้จากการผิดสัญญาคือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าชำระมาแล้วและรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการผิดสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใด ๆ จากลูกค้า ในปี 2566 – 2568 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 72.09 ล้านบาท , 13.57 ล้านบาท และ 76.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.01, ร้อยละ 1.24 และร้อยละ 8.94 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 13.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 เท่ากับ 58.52 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 81.18 เป็นผลมาจากรายได้จากดอกเบี้ยรับลดลง

ปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 76.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 เท่ากับ 63.30 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 466.47 เป็นผลมาจากรายได้ดีดสัญญาและรายได้จากการเคลมประกันแผ่นดินไหว 28 มีนาคม 2568

ตาราง 3 รายได้อื่น

ลำดับ	รายการ	2566		2567		2568	
		(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
1	รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ	0.06	0.08	0.03	0.22	0.12	0.16
2	รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา	2.23	3.09	1.64	12.09	10.98	14.28
3	รายได้จากการผิดสัญญา	-	-	-	-	50.85	66.15
4	ดอกเบี้ยรับ	59.72	82.85	4.92	36.26	5.02	6.53
5	อื่น ๆ	10.08	13.98	6.98	51.43	9.90	12.88
รวมทั้งหมด		72.09	100.00	13.57	100.00	76.87	100

รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2566 - 2568 เท่ากับ 800.17 ล้านบาท 1,094.89 ล้านบาท และ 859.45 ล้านบาทตามลำดับ

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 และรายได้จากการให้เช่าและบริหารเพิ่มขึ้น 140.85 ลบ. หรือเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 275.97 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ปี 2568 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากปี 2567 เท่ากับ 235.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.50 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 344.33 ล้านบาทหรือลดลง คิดเป็นร้อยละ 39.31 เมื่อเทียบกับปีก่อน และรายได้จากการให้เช่าและบริหารเพิ่มขึ้น 45.59 ลบ. หรือเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 22.19 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และอื่นๆ

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 411.11 ล้านบาท 564.43 ล้านบาท และ 340.18 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 60.77 ร้อยละ 64.45 และ ร้อยละ 64 ตามลำดับ

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 150.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.81 ซึ่งเป็นผลมาจากยอด

โอนกรรมสิทธิ์ลดลงในปี 2566

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 153.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.29 ซึ่งเป็นผลมาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในปี 2567

ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2567 เท่ากับ 224.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.73 ซึ่งเป็นผลมาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในปี 2568

ตาราง 4 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

	2566		2567		2568	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	397.26	96.63	557.15	98.71	319.49	93.92
เงินเดือนและสวัสดิการ ฝ่ายก่อสร้าง	0.29	0.07	0.11	0.02	5.26	1.55
ค่าสาธารณูปโภค	0.07	0.02	0.09	0.02	0.07	0.02
อื่นๆ	13.49	3.28	7.08	1.25	15.36	4.51
รวมต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	411.11	100	564.43	100	340.18	100
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย		60.77		64.45		64

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 2566 -2568 มีจำนวน 194.43 ล้านบาท , 235.85 ล้านบาท และ 169.69 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 24.30 ร้อยละ 21.54 และร้อยละ 19.74 ตามลำดับ

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

ปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 41.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.30 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ทำให้มีค่าบริหารการขายเพิ่มขึ้น 19.41 ล้านบาท

ปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2567 จำนวน 66.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 28.05 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆลดลง โดยมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง 12.45 ล้านบาท , ค่าบริหารการขายลดลง 8.34 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายอื่นลดลง 32.49 ลบ.

ตาราง 5 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	2566		2567		2568	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย	20.13	10.35	20.02	8.43	15.24	8.98
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	2.73	1.40	1.50	0.63	1.58	0.93
ค่าภาษีและธรรมเนียมการค้า (ขาย)	25.67	13.20	19.87	8.37	21.10	12.43
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	25.44	13.08	31.92	13.45	19.47	11.47
ค่าคอมมิชชั่น	1.71	0.88	1.85	0.78	1.24	0.73
ค่าบริหารการขาย	35.65	18.34	55.06	23.19	46.72	27.53
ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดง	30.31	15.59	28.89	12.17	17.23	10.15
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสำนักงาน	35.81	18.42	37.92	15.97	40.78	24.04
ค่าใช้จ่ายอื่น	16.98	8.74	38.82	17.01	6.33	3.74
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	194.43	100.00	235.85	100.00	169.69	100
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย		24.30		21.54		19.74

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ตาราง 6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2566		2567		2568	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงาน	25.53	46.96	36.95	62.92	34.77	44.47
ค่าสาธารณูปโภค	1.09	2.01	0.82	1.40	0.85	1.09
ค่าบริการ เช่น ค่าสอบบัญชี	14.27	26.25	4.43	7.54	4.71	6.02
ค่าเบี้ยประชุม	0.99	1.82	0.77	1.31	0.74	0.95
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	12.48	22.96	15.76	26.83	37.12	47.47
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	54.36	100.00	58.73	100.00	78.19	100
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขาย		6.79		5.36		9.10

ในปี 2566 –2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 54.36 ล้านบาท , 58.73 ล้านบาท และ 78.19 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 6.79 ร้อยละ 5.36 และร้อยละ 9.10 ตามลำดับ

ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 7.29 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 11.82 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง

ในปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 4.37 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 8.04 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น

ในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2567 เท่ากับ 19.46 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 33.13 เนื่องจากสถานการณ์แผ่นดินไหว 28 มีนาคม 2568 ทำให้มีการตั้งประมาณค่าซ่อมจำนวน 19.08 ลบ. จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2566 –2568 เท่ากับ 265.37 ล้านบาท 311.40 ล้านบาท และ 191.32 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 33.15 , 28.44 และ 22.26 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องมาจากต้นทุนพัฒนาโครงการต่อหน่วยที่ลดลง และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิในปี 2566 - 2568 เท่ากับ (61.92) ล้านบาท (67.92) ล้านบาท และ (128.57) ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ เท่ากับ ร้อยละ (7.74) ร้อยละ (6.20) และร้อยละ (14.96) เปรียบเทียบจากรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2566 ขาดทุนสุทธิเท่ากับ (61.92 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

ปี 2568 ขาดทุนสุทธิเท่ากับ (128.57 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ (14.96) ของรายได้รวม โดยมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น และ ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2566 –2568 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ (2.13) , (2.39) และ (7.72) ตามลำดับ สำหรับปี 2566 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุน สำหรับปี 2567 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุน สำหรับปี 2568 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุน

การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัท

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 70.03 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 1. ที่ดิน 2. การพัฒนาโครงการซึ่งทั้ง 2 รายการนี้ เป็นรายการสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 66.89 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,901.36 ล้านบาท 6,800.26 ล้านบาท และ 6,391.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2.60 ,ลดลงร้อยละ 1.49 และลดลงร้อยละ 6.01 ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 6,391.60 ล้านบาทลดลงจากปี 2567 จำนวน 408.66 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 6.01 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับการพัฒนาโครงการซึ่งรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนรายได้ของแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,022.06 ล้านบาท , 5,877.56 ล้านบาท และ 4,275.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.26 , ร้อยละ 86.43 และ ร้อยละ 66.89 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

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 เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4,275.42 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 1,602.14 ล้านบาทหรือลดลงอัตราร้อยละ 27.26 เป็นผลมาจากตาราง 14.7 ดังนี้

ตาราง 7 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
ริชาร์ด@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	7.64	0.13	2.48	0.04	2.48	0.06
ริชาร์ด@เจ้าพระยา	20.12	0.33	12.38	0.21	12.38	0.29
ริชาร์ด@ทริปเปิ้ลสแตชั่น	9.24	0.15	7.21	0.12	4.77	0.11
เดอะริช สาทร ตากสิน	526.94	8.75	491.05	8.35	222.65	5.21
เดอะริช นานา	1,636.80	27.18	1,479.07	25.16	1,429.92	33.45
เดอะริช อเวนิว	203.48	3.38	183.78	3.13	183.78	4.30
ดีเอท คอลเลคชั่น	130.77	2.17	128.41	2.18	122.48	2.86

ริชวิลล์ ราชพฤกษ์	170.21	2.83	157.48	2.68	154.20	3.61
เดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท105	185.79	3.09	176.31	3.00	177.39	4.15
ริชพาร์ค เทอมินอล	404.44	6.72	391.05	6.65	307.07	7.18
เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสแตชั่น	693.60	11.52	652.15	11.10	507.02	11.86
เดอะริช เอกมัย	894.24	14.85	893.85	15.21	-	-
ริชพอยท์ วุฒากาศ	698.70	11.60	885.85	15.07	766.49	17.93
ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ	230.38	3.82	206.78	3.52	183.39	4.29
ริชตัน@ดอนเมือง เพิ่มสิน	209.71	3.48	209.71	3.58	201.40	4.71
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,022.06	100.00	5,877.56	100.00	4,275.42	100.00

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โดยจะจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างในแต่ละโครงการก่อนดำเนินการก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567, 2568 บริษัทจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 18.59 ล้านบาท 7.41 ล้านบาท 5.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.27, ร้อยละ 0.11 และร้อยละ 0.09 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 5.87 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 1.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 20.78 เนื่องจากมี โครงการริชพอยท์ วุฒากาศ ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2568

อุปกรณ์

อุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เป็นต้น แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 , 2567 และ 2568 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 4.65 ล้านบาท , 17.28 ล้านบาท และ 29.34 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 29.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 12.06 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 69.79 เนื่องจากการซื้อเฟอร์นิเจอร์เพื่อลงทุนเพิ่มขึ้นและการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีปกติ

หนี้สิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 , 2567 และ 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,990.29 ล้านบาท , 3,957.11 ล้านบาท และ 3,677.01 ล้านบาท คิดเป็นเป็นอัตราลดลงจากปี 2565 ร้อยละ 2.83 ลดลงจากปี 2566 ร้อยละ 0.83 และลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 7.08

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,677.01 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 280.10 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.08 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืม และ หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนลดลง

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทคือ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 , 2567 และ 2568 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทเท่ากับ 288.25 ล้านบาท 255.34 ล้านบาท และ 278.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.18 ร้อยละ 3.75 และ 4.35 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 83.84 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 41.02 ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการริชพอยท์ วุฒากาศ ยังคงก่อสร้างอยู่ในปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2566 จำนวน 32.91 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.42 ซึ่งลดลงเนื่องจากมีโครงการริชพอยท์ วุฒากาศ ก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จในปี 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 22.67 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.88 ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากเกิดเหตุแผ่นดินไหว 28 มีนาคม 2568 ทำให้มีประมาณค่าซ่อมเพิ่มขึ้น 19.08 ลบ.

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	912.98	82.09	647.42	49.73	1,452.57	90.95
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	199.13	17.91	654.32	50.27	144.60	9.05
รวม	1,112.11	100	1,301.73	100	1,597.17	100

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,301.73 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 189.63 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 17.05 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,597.17 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 295.44 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 22.70 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสถานะเป็นลูกหนี้และบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไป

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 35.24 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7-8 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ครอบคลุมชำระภายใน 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญากู้ยืมเงินจำนวน 5.24 และครอบคลุมชำระเกินกว่า 1 ปี จำนวน 30 ล้านบาท

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไป

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

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 124.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 83.61 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 40.10 เหตุผลมาจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ของ โครงการ ริชพอยท์ วัฒนาภาค

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ตาราง 9 รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 คอลเลกชั่น-LR4	126.50	27	119.70	94.62	6.80	5.38	3.38	49.71			3.38	49.71	3.42	50.29
ริชพาร์ค เตาปูน – RK2	1,850	734	1,850	100										
ริชพาร์ค เจ้าพระยา – RK3	1,467	627	1,467	100										
ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสแตชั่น-RK4	3,105	1,088	3,105	100										
ริชพาร์ค เทอมินอล-RK5	1,033	347	1,033	100										
เดอะริช สาทร ตากสิน –R1	1,341	339	1,336.50	99.66	4.50	0.34							4.50	100
เดอะริช@นานา –R2	1,369.40	132	1,313	95.88	56.40	4.12	17.46	30.96	0.28	0.50	17.18	30.46	38.94	69.04
เดอะริช อเวนิว-R4	71.80	4	71.80	100										
เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสแตชั่น – R5	1,269.60	282	1,256	98.93	13.60	1.07							13.60	100
ริชพอยท์ วุฒากาศ – RT1	675	199	535	79.26	140	20.74	78.68	56.20	5.05	3.61	73.63	52.59	61.32	43.48
เดอะริช บีช โฮม ราชพฤกษ์ –RV2	305	84	287	94.10	18	5.90	4.50	25			4.50	25	13.50	75
เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท105-RV3	429.40	77	405	94.32	24.40	5.68							24.40	100

หมายเหตุ R6 ยังไม่มีการโอนห้อง

วิชตัน @ สวนหลวง พัฒนาการ-RV4	216.90	43	193	88.98	23.90	11.02	17.79	74.44	6.18	25.86	11.61	48.58	6.11	25.56
วิชตัน @ ดอนเมือง เมืองลิน-RV5	48	14	48	100										
รวม	13,307.60	3,997	13,020		287.50		121.81		11.51		110.30		165.79	

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 เป็นผลมาจากผลประกอบการและการจ่ายเงินปันผล ที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเงินสดหุ้นละ 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)

	2566	2567	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	343.87	215.20	380.40
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	100.64	(31.54)	3.98
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(415.67)	(127.64)	(453.22)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	28.84	56.02	(68.85)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2566,2567 และ 2568 เท่ากับ , 343.87 ล้านบาท , 215.20 ล้านบาทและ 380.40 ตามลำดับ

ในปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 343.87 ล้านบาทที่ลดลง เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายน้อยลง ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับปี 2565

ในปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 215.20 ล้านบาทที่ลดลง เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายน้อยลง ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับปี 2567

ในปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 380.40 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทได้มีต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่มากกว่าเมื่อเทียบกับปี 2568

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

ปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 100.64 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเงินสดรับจากโครงการ

ปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (31.54) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการซื้อเฟอร์นิเจอร์เพิ่มขึ้น

ปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนจำนวน 3.98 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเงินสดรับจากโครงการ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (415.67) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากหุ้นกู้และสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่

ในปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (127.64) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากหุ้นกู้และสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่

ในปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (453.22) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากหุ้นกู้และสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

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

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

ในปี 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.39 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.19 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นหากเทียบกับปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นในปี 2567 จำนวน 687.80 ล้านบาท และมีการชำระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2567

ในปี 2568 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.35 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.70 เท่า ซึ่งลดลงหากเทียบกับปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ลดลงในปี 2568 และมีการชำระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2568

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2568 บริษัททำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด คิดค่าบริการ 2,068,000 บาท และในปี 2567 บริษัททำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด คิดค่าบริการ 2,145,000 บาท และในปี 2568 ทำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด คิดค่าบริการ 2,145,000 บาท (ค่าบริการเท่ากันกับปี 2567)

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

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

การจัดหาที่ดินโครงการแนวโน้มีปัจจัยเสี่ยงจัดหาแหล่งพัฒนาโครงการยากยิ่งขึ้น เช่น แนวรถไฟฟ้า โครงการภาครัฐหรือใกล้การคมนาคมที่สะดวกต่อคนเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานคร

ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มต้นทุนการดำเนินการธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าขนส่ง อาจเป็นผลกระทบต่อการส่งมอบงานของผู้รับเหมา ล้วนมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น

ที่สะดวกต่อคนเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานคร

ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มต้นทุนการดำเนินการธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าขนส่ง อาจเป็นผลกระทบต่อการส่งมอบงานของผู้รับเหมา ล้วนมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น



5 ข้อมูลทั่วไป และข้อมูล สำคัญอื่น



5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ออกหลักทรัพย์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบุคคลอ้างอิง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1.1 บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) RICHY PLACE 2002 PUBLIC COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	667/15 อาคารอรชรบวรน์ 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 2568)	:	2,108,322,777 หุ้น ราคาพาร์ หุ้นละ 1 บาท
ทุนจดทะเบียน (ณ 31 ธันวาคม 2568)	:	2,108,322,777 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว (ณ 31 ธันวาคม 2568)	:	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 ทั้งทางตรง และทางอ้อม (ร้อยละ)	ที่ตั้งสำนักงาน	เงินที่ชำระสะสม (5)	โทรศัพท์
บริษัทย่อย (Subsidiaries)							
1. บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	31.00	31.00	99.97	667/15 อาคารอรชรบุรณ ชั้น 7 ถนนเจริญสนิทวงศ์ แขวง อรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700	0-2886-1816-7	0-2886-1060
2. บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00	1.00	99.97	667/15 อาคารอรชรบุรณ ชั้น 7 ถนนเจริญสนิทวงศ์ แขวง อรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700	0-2886-1816-7	0-2886-1060
3. บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด	ธุรกิจบริการจัดการทรัพย์สิน	1.00	1.00	99.97	667/15 อาคารอรชรบุรณ ชั้น 7 ถนนเจริญสนิทวงศ์ แขวง อรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700	0-2886-1816-7	0-2886-1060
บริษัทร่วม (Associate)							
1. บริษัท เมติกา 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 อาคารอรรถกบฏรณ์ ชั้น 7 ถนนรัชฎาสุนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ 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 ถนนรัชฎาภิเษก 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 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2672-5999, 0-2687-7000

4. ผู้สอบบัญชี

นางสาววันนิสา จามบัวทอง

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6838

บริษัท สอบบัญชีธรรมานิติ จำกัด

เลขที่ 178 อาคารธรรมานิติ 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 2568 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 เนื่องจากบริษัทบันทึกการดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทมีความเห็นว่าโอกาสความเสียหายยังมีความไม่แน่นอน บริษัทจึงยังไม่ตั้งประมาณการความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน

คดีหมายเลขดำที่ พณ120/2568 ศาลแพ่งพระโขนง

ระหว่าง บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ผู้ร้อง กับ นิติบุคคลอาคารชุดเดอะริช พระราม ๙ – ศรีนครินทร์ ผู้คัดค้าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568 ผู้ร้องได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งพระโขนง เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะริช พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2568 เนื่องจากการประชุม โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะได้กีดกันไม่นับคะแนนเสียงของบริษัทฯ ในฐานะเจ้าของร่วม

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ศาลได้กำหนดนัดไกล่เกลี่ย โดยขอให้ทนายความของทั้งสองฝ่ายจัดเตรียมเอกสาร 17 กุมภาพันธ์ 2569 แล้วนัดหมายหาทางออกร่วมกัน ทนายความทั้งสองฝ่ายรับทราบ และแถลงว่าจะเร่งหาแนวทางไกล่เกลี่ยให้เรียบร้อยก่อนวันที่ 16 มีนาคม 2569

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

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 ที่จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

1.2 มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท จะใช้และจัดเตรียมสถานที่ที่

เดินทางสะดวก 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 การจดบันทึกรายงานการประชุม ให้บันทึกให้ครบถ้วน ถูกต้อง และบันทึกประเด็นคำถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัท จะได้มีการบันทึกทัศนภาพการประชุมเพื่อเก็บรักษาไว้อ้างอิง 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 หรือเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้าให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ความเห็นชอบ
- 2.4 ให้เพิ่มการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เข้าร่วมการประชุมและลงมติแทนได้ และแจ้งรายชื่อกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.5 ให้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทย หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ
- 2.6 สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงใน투กระ เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีที่มิชข้อโต้แย้งในภายหลัง และในวาระ

การเลือกตั้งกรรมการ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

- 2.7 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจได้ว่าคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงบุคคลภายในที่เกี่ยวข้อง จะไม่นำข้อมูลภายในที่ได้ล่วงรู้ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ไปใช้ประโยชน์ส่วนตัว บริษัทได้มีการกำหนดแนวทางในการเก็บรักษา และป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและได้แจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัทถือปฏิบัติ นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท แจ้งการถือครองหลักทรัพย์ เมื่อแรกเข้ารับตำแหน่งและต้อง รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามข้อกำหนดและขั้นตอนปฏิบัติที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 อย่างเคร่งครัด
- 2.8 ในกรณีของการทำรายการเกี่ยวโยงนั้น บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันไว้ในตารางอำนาจ อนุมัติการทำธุรกรรมของบริษัท โดยอ้างอิงจากหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้กำหนดไว้ตามประกาศที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาถึงประเภทของรายการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าของรายการ และ จะดำเนินการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ ขออนุมัติกรรมการหรือขออนุมัติผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณีอย่างเคร่งครัด บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการเกี่ยวโยงกันไว้ในรายงานประจำปีโดยรายการระหว่างกันได้กระทำอย่างยุติธรรม ตามราคาตลาดและเป็นไปตาม ปกติธุรกิจการค้า (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

บริษัทตระหนักว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการและบริษัท มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้นระยะยาวจึงกำหนดให้พนักงาน ต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

- 3.1.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- 3.1.2 กำกับดูแลการดำเนินการ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดี และมีการนำเสนอรายงาน สถานภาพของบริษัท 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 ข้อบังคับทั้งในส่วนของภาครัฐ โดยเฉพาะในการกระทำธุรกรรม บริษัท จะหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐ หรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันในพื้นที่เหมาะสมและสามารถทำได้ 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- 2568 ทั้งนี้บริษัทไม่มีพนักงานที่เสียชีวิตหรือได้รับบาดเจ็บจากการทำงานแต่อย่างใด

3.3.3 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น

3.3.4 กำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม ตามสภาพตลาด การแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของพนักงาน ตลอดจนจัดให้มีสวัสดิการต่าง ๆ ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เช่น การจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การจัดการดูแลตรวจสุขภาพประจำปี 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 การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อลูกค้า

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 การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อคู่ค้าและคู่สัญญา

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 มุ่งหมายที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนเรื่องคุณภาพสินค้าและบริการคุ้มค่างบประมาณเงินและมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน

3.5.3 ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญา ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

3.5.4 ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อ จัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

3.6 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่ โดยบริษัทได้ยึดมั่นในสัญญาหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด ในการชำระคืนหนี้ เงินกู้ยืม ดอกเบี้ย และความรับผิดชอบในหลักประกันต่างๆหากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญาที่ตกลงกันได้ บริษัทจะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหา

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 ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรวม ด้วยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัท จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม ดังนี้

- 3.8.1 มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติ ตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อยู่อย่างเคร่งครัด
- 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 อาคารอรณบุญร์ แขวงอรณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700 โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมปัญหาต่าง ๆ รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อหาทางแก้ไขปัญหานั้นที่ได้รับร้องเรียนต่อไป

การดำเนินการในกรณีมีผู้แจ้งเบาะแส/ผู้ร้องเรียนและการปกป้องผู้แจ้งเบาะแส/ผู้ร้องเรียน

- ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง สามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตนเองได้ หากเห็นว่าการเปิดเผยนั้นจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย หรือเกิดความเสียหายใด ๆ แต่หากมีการเปิดเผยตนเองก็จะทำให้บริษัทสามารถรายงานความคืบหน้าชี้แจงข้อเท็จจริงให้ทราบ หรือบรรเทาความเสียหายได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น
- ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง บริษัทจะไม่เปิดเผยชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ภาพ หรือข้อมูลอื่นใดที่สามารถระบุตัวผู้แจ้งได้ แล้วดำเนินการสืบสวนว่ามีมูลความจริงเพียงใดหรือไม่
- ผู้รับข้อร้องเรียนต้องเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นความลับ และจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง แหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- กรณีที่ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงเห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงสามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมก็ได้ หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
- ผู้ที่ได้รับการเดือดร้อนเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่มีความเหมาะสมและเป็นธรรม

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- 4.1 บริษัทจัดให้มีการรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหารทั้งทางตรงและทางอ้อม
- 4.2 คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ ทันเวลา แสดงให้เห็นถึงสภาพทางการเงินและการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัท รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัท
- 4.3 คณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางเผยแพร่ทางสื่อมวลชน สื่อเผยแพร่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างทั่วถึง และจะทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้บังคับ
- 4.4 ในส่วนของงานด้านผู้ลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทยังไม่ได้มีการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะ แต่ได้มอบหมายให้คุณศรัณย์ธร ศรีสุนทร เลขานุการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบในการสื่อสารข้อมูลที่สำคัญของบริษัทแก่ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์และผู้สนใจทั่วไป โดยสามารถติดต่อทางโทรศัพท์หมายเลข 1343 หรือ 0-28861816-7
- 4.5 บริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องซึ่งเป็นส่วน

ได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท 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 ภารกิจ แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท และพิจารณาให้ความเห็นชอบทิศทางการดำเนินธุรกิจ นโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายของบริษัท เพื่อให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณเป็นประจำทุกปี ตลอดจนกำกับดูแลให้คณะผู้บริหารบริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการและความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งในปี 2564 ที่ผ่านมากomiteeกรรมการได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาทบทวน และอนุมัติวิสัยทัศน์ 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 ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง 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. 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 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 องค์กรประกอบและโครงสร้างของกรรมการตามยุทธศาสตร์ทางธุรกิจของบริษัทอีกด้วย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่าบริษัทมีกระบวนการที่โปร่งใส

6) เลขาธิการบริษัท

เลขาธิการบริษัทได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ตามที่ปรากฏในข้อกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

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 มีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ

4) ประธานกรรมการมีหน้าที่จัดสรรเวลาให้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเอกสาร ข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นสำคัญ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนแสดงความคิดเห็นก่อนสรุปความเห็นที่ได้จากที่ประชุม

5) คณะกรรมการมีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

6) คณะกรรมการสนับสนุนให้ประธานกรรมการบริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมในฐานะที่เป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และเพื่อมีโอกาสทำความรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

7) ในการพิจารณาระเบียบวาระต่างๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาจะไม่มีสิทธิออกเสียงและต้องไม่อยู่ในที่ประชุมในวาระดังกล่าว

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 2568 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	99.72	ดีมาก
2	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการ	97.99	ดีมาก
3	การประชุมคณะกรรมการ	99.65	ดีมาก
4	การทำหน้าที่ของกรรมการ	99.60	ดีมาก
5	ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	99.44	ดีมาก
6	การพัฒนาตนเองของกรรมการ และการพัฒนาผู้บริหาร	99.07	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		99.02	ดีมาก

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	99.31	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	98.89	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		99.24	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	99.44	ดีมาก
4	การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน	98.61	ดีมาก

5	ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ	98.61	ดีมาก
6	ความสัมพันธ์กับภายนอก	99.44	ดีมาก
7	การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร	99.54	ดีมาก
8	การสืบทอดตำแหน่ง	98.15	ดีมาก
9	ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ	98.61	ดีมาก
10	คุณลักษณะส่วนตัว	99.54	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.85	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการชุดย่อย

1) ผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ รายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.92	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	96.67	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.20	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ รายคณะ

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.22	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	98.96	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.73	ดีมาก

2) การประเมินคณะกรรมการบริหาร

ผลการประเมินคณะกรรมการบริหาร รายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	95.83	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.92	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	98.33	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		97.36	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการบริหาร รายคณะ

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	99.17	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.69	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.95	ดีมาก

3) การประเมินคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน

ผลการประเมินคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน รายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	98.33	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		99.44	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน 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

4) การประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ผลการประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.92	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	96.67	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.30	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รายคณะ

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.69	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	98.96	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.88	ดีมาก

5.6 คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจ่ายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัท และความ

สอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละท่าน โดยบริษัทใช้ความระมัดระวังในการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเป็นอัตราที่แข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เพื่อที่จะดูแลและรักษาผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมายภาระหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มมากขึ้น 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 จัดให้มีการกำหนดลำดับชั้นของอำนาจอนุมัติ และความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลในตัว กำหนดระเบียบการปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามระเบียบที่วางไว้ รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพและความเพียงพอของการควบคุมภายในหน่วยงานต่างๆ ในบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท แอค คอนซัลท์ เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยรายงานข้อมูลตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

5.10 ความขัดแย้งของผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งของผลประโยชน์ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ไม่ใช้อำนาจหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการ เพื่อแสวงผลประโยชน์ส่วนตนหรือของผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- 2) แจ้งให้บริษัททราบอย่างรวดเร็ว หากมีเหตุการณ์ดังนี้

- การตอบรับเชิญเป็นกรรมการ หรือเป็นที่ปรึกษาของบริษัทอื่น
- กรรมการและบุคคลในครอบครัวมีส่วนร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์ หรือเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท
- มีส่วนได้เสียโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่ทำกับบริษัท โดยต้องระบุลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และ

ส่วนได้เสียในสัญญา

- 3) หากทางหลีกเลี่ยงไม่ให้ความขัดแย้งของผลประโยชน์เกิดขึ้น หากกรณีมีความขัดแย้งขึ้น กรรมการจะต้องพิจารณาว่า จะของดเว้นจากการร่วมอภิปรายไม่ให้ความเห็น หรือตอกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว 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	3/4
3. นายอนเน อั้งอภินันท์	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/อนุปริญญาการจัดการธนาคาร สถาบันความร่วมมือนานาชาติแห่งประเทศไทย สวีเดน ซีต้า

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 และประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำงานตรวจสอบบัญชีของบริษัท 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	4/4
2. น.ส.พิชญา ตันโส	รองประธานกรรมการบริหาร	4/4
3. นายพิพัทธ์ วิริยะเมตตากุล	กรรมการบริหาร	4/4

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจและงบประมาณประจำปีของบริษัท

เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

- 2) ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมายแผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- 3) กำหนดโครงสร้างองค์กร และอำนาจการบริหารจัดการโดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การกำหนดผลประโยชน์ตอบแทน การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท
- 4) อาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
- 5) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายในการดำเนินการตามปกติธุรกิจของบริษัท เช่น การจัดซื้อทรัพย์สิน การใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท อาทิเช่น มีอำนาจอนุมัติเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินถาวร การให้กู้ยืมหรือลงทุนอื่นๆ เช่น ตราสารทุน ตราสารหนี้ เป็นต้นในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท / มีอำนาจอนุมัติกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท / มีอำนาจอนุมัติเบิกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจำหน่ายสินทรัพย์ถาวรต่อรายการ ในวงเงินตั้งแต่ 10 ล้านบาท / มีอำนาจอนุมัติการก่อภาระผูกพัน การอวัล การค้ำประกัน ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท เป็นต้น
- 6) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใด ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหาร จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความ ชัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัท หรือการมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการ แทนในกรณีดังกล่าว รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม
1. นางภวิญญา กฤตชาติ	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	1/1
2. พตอ.สุวิทย์ ดันโส	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	1/1
3. นายอเนน อึ้งอภินันท์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	1/1

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- 1) พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการของบริษัท
- 2) คัดเลือก สรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเหมาะสมกับกิจการของบริษัท และสมควรเสนอชื่อเป็นกรรมการในกรณีที่ตำแหน่งว่างลง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- 3) พิจารณาเสนอโครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการ ได้แก่ ค่าตอบแทน บำเหน็จ โบนัส สวัสดิการ ค่าเบี้ยประชุม และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ ทั้งด้านการเงิน และอื่นๆ ตามตกลง
- 4) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยเกี่ยวเนื่องกับการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ - สกุล		ตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม
1. นางจรี	วุฒิสันติ	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	-
2. นางภวัญญา	กฤตชาติ	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-
3. นายสุวิทย์	ตันโสด	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 สำหรับผู้ที่จะมาทำหน้าที่กรรมการ 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 และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้อง

มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย และกรรมการต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกคราว ให้กรรมการพ้นจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะพ้นจากตำแหน่งไม่อาจแบ่งออกได้พอดีหนึ่งในสาม ก็ให้ใช้จำนวนที่ใกล้เคียงกันกับหนึ่งในสาม แต่ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก 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 เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
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 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
12. ไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระต่อเนื่องกันเป็นเวลา 9 ปี

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

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบเพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน และบริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออกหรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ

การสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่สามารถบริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจและงานบริหารของบริษัท 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 2568 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 ริชี่เพลซ 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 ริชี่เพลซพัฒนา 2562 จำกัด

วันที่ก่อตั้ง	: 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

วันที่ก่อตั้ง	: 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

- ให้ความรู้แก่กรรมการรวมทั้งผู้บริหารฝ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดรายการเปลี่ยนแปลง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- บริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อเลขานุการบริษัทเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นของบริษัทอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย และให้เลขานุการบริษัทรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส
- บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชนเป็นเวลา 1 เดือน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- ห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ จ่ายค่าสอบบัญชีให้กับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี บริษัทฯ จ่ายค่าสอบบัญชีให้กับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 รวมทั้งบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา จำนวนเงิน 2,145,000 บาท ค่าตอบแทนอื่นๆ อาทิ ค่าพาหนะ ค่าล่วงเวลา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน จำนวน 177,160 บาท

ทั้งนี้ บริษัทที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัทฯ / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีคุณสมบัติที่ได้รับการยอมรับให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมทั้งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



7

การควบคุม
ภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 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 1/2569 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัท สอบบัญชีธรรมดา จำกัด ผู้สอบบัญชีของบริษัท ได้รายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบแล้วว่าไม่มีข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

จากการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งบริษัท แอค คอนซัลท์ เซอร์วิส จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทในการตรวจสอบความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทและรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อกรรมการตรวจสอบของบริษัท

สำหรับการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างเดือน มกราคม 2568 – มีนาคม 2568 การตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานงานงวดปัจจุบันพบว่าไม่มีระบบงานที่เกิดขึ้นใหม่ และบริษัทฯ มีการทบทวนและปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงานประจำปี และปรับปรุงให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานในปัจจุบัน โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่สำคัญของ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบเจ้าหน้าที่การค้า และระบบจ่ายชำระ(รวมการเบิกจ่ายค่าก่อสร้าง)

จากการตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบเจ้าหน้าที่การค้า และระบบจ่ายชำระ (รวมการเบิกจ่ายค่าก่อสร้าง)พบว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดปัจจุบันมีการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ ยกเว้น ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ได้แก่ 1)การอนุมัติขอซื้อของจ้างโดยผู้ไม่มีอำนาจหรือเกินอำนาจ ของระเบียบอำนาจอนุมัติที่บริษัทฯกำหนด ในเรื่องการซ่อมห้อง การซื้อแก๊สหุงต้ม และงานค่าบริการโฆษณาและบริการที่ปรึกษาและวางแผนการตลาด และ2)แบบฟอร์มประกอบการขอว่าจ้าง ตัวแทนขายและสื่อโฆษณา(เข้าป้ายหรือประชาสัมพันธ์)บันทึกข้อมูลไม่ครบถ้วนและไม่ชัดเจนสมเหตุสมผลกับการว่าจ้าง

จากประเด็นข้างต้นสำนักงานเห็นว่า บริษัทฯควรกำกับเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานให้ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังและตรวจสอบการอนุมัติ การขอซื้อของจ้างอย่างรัดกุมมากยิ่งขึ้น และควรพิจารณาความเพียงพอของวงเงินอำนาจอนุมัติให้เหมาะสมกับการปฏิบัติงานให้มากยิ่งขึ้น และควรกำกับ เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานให้บันทึกข้อมูลการขอว่าจ้างตัวแทนขายและงานสื่อโฆษณา(เข้าซื้อและประชาสัมพันธ์)ให้ครบถ้วนตามที่กำหนดในแบบฟอร์มที่ใช้ ทดแทนการเปรียบเทียบราคา และจัดเตรียมเอกสารประกอบการขอมูลการขอว่าจ้างให้มีข้อมูลที่ชัดเจนเพียงพอและสมเหตุสมผลในการว่าจ้าง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯมากที่สุด ใช้ทรัพยากรบริษัทอย่างเหมาะสมกับผลประโยชน์ที่บริษัทฯได้รับ รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบ ปฏิบัติงานและการควบคุมภายใน รวมทั้งป้องกันการผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้น ส่งผลต่อมูลค่าเพิ่มของรายงานทางการเงินของบริษัท

สำหรับการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างเดือนเมษายน 2568 – มิถุนายน 2568 การตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานงานงวดปัจจุบันพบว่าไม่มีระบบงานที่เกิดขึ้นใหม่ และคู่มือปฏิบัติงานได้รับการทบทวนครั้งล่าสุดปี 2567 และอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมปี 2568 เพื่อให้มีรายละเอียดชัดเจนและสอดคล้องกับปฏิบัติงานปัจจุบัน ได้แก่ คู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง ขั้นตอนการยกเลิกสัญญา และขั้นตอนการทำสัญญา จะซื้อจะขาย ซึ่งบริษัทฯคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2568 และจากการตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงาน และระบบการควบคุมภายในที่สำคัญตามที่บริษัทฯกำหนดของระบบงานจอร์บบการทำสัญญาจะซื้อจะขาย และระบบการรับชำระเงินจองและเงินทำสัญญาพบว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่สำคัญ ที่บริษัทฯ กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ ยกเว้น 1)การบันทึกข้อมูลประกอบการพิจารณาการขาย หรือยกเลิกการขาย ผิดพลาดและ/หรือไม่ครบถ้วน และ2)ลงนามการปฏิบัติงานในสมุดคุมยกเลิก ไม่ครบถ้วน

จากประเด็นข้างต้นกรณีการบันทึกข้อมูลประกอบการขายที่ผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วนตามประเด็นข้างต้นทำให้เสี่ยงต่อการอนุมัติขายโดยผู้ มีอำนาจอาจไม่เป็นไปตามกรอบอำนาจที่อนุมัติที่บริษัทฯกำหนด และการรับทราบข้อมูลการขายที่อาจมีความคลาดเคลื่อน ส่งผลกระทบต่อการนำข้อมูล ไปใช้บริหารจัดการและความน่าเชื่อถือของระบบการอนุมัติการขาย รวมทั้งกระทบต่อยอดขายและผลกำไรของบริษัทฯ อาจคลาดเคลื่อนจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ และการลงนามประกอบการปฏิบัติงานที่ไม่ครบถ้วนทำให้เสี่ยงต่อความน่าเชื่อถือที่ลดลงต่อข้อมูลประกอบการปฏิบัติงานขายและยกเลิกการขาย ที่สะท้อนผลการปฏิบัติงานว่าข้อมูลนั้นต้องผ่านการตรวจสอบมาอย่างถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามระบบงาน ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพที่ลดลงของระบบปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่บริษัทฯกำหนด

จากประเด็นข้างต้นสำนักงานเห็นว่า บริษัทฯ ควรกำกับเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัดให้ปฏิบัติงานในการบันทึกข้อมูลประกอบการขายหรือการยกเลิกการขาย ด้วยความระมัดระวังรอบคอบเพิ่มให้ข้อมูลถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเมื่อปฏิบัติงานแล้วลงลายมือชื่อเพื่อยืนยันการปฏิบัติให้ครบถ้วน เพื่อป้องกันการคลาดเคลื่อนของข้อมูลประกอบการขาย และการอนุมัติการขายของผู้มีอำนาจแต่ละตำแหน่งงานให้เป็นไปตามกรอบอำนาจอนุมัติแต่ละกรณี ที่บริษัทฯกำหนด รวมทั้งเพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือและ

ประสิทธิภาพของระบบปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ให้มากขึ้นส่งผลต่อมูลค่าเพิ่มของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

สำหรับการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างเดือนกรกฎาคม 2568 – กันยายน 2568 ปัจจุบันพบว่าไม่มีระบบงานเกิดขึ้นใหม่และเปลี่ยนแปลงการปฏิบัติงานเดิมของระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบเงินให้กู้ยืมและการรับชำระ และระบบเงินกู้ยืมและการจ่ายชำระ และจากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญ พบว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดปัจจุบันมีการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ แต่อย่างไรก็ตามการปฏิบัติงานงวดปัจจุบันยังมีรายการอยู่ระหว่างดำเนินการ ดังนี้ 1)บริษัท อยู่ระหว่างประสานงานกับผู้ให้บริการระบบโปรแกรม RMS เพื่อตามตามสาเหตุและแก้ไข ได้แก่ เรื่องรายงานงบประมาณคงเหลือแสดงยอดติดลบภายหลังจากตัดยอดสั่งซื้อสั่งจ้างสำหรับรายงานเฉพาะวันที่ตัดงบประมาณ และกรณีลบรายการตั้งหนี้/รายวันทั่วไป แต่รายงานการใช้ระบบ RMS ไม่แสดงรายละเอียดการกระทำประเภท"ลบ"ไว้ในรายงาน 2)อยู่ระหว่างติดตามและปรับปรุงรายการใบขอซื้อขอจ้าง(PR)และใบสั่งซื้อสั่งจ้าง(PO)ค่างานสำหรับรอบข้อมูลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568 3)ผลการปฏิบัติงานภายหลังการแก้ไขกรณีการให้เลขที่วันที่ไม่เรียงตามลำดับของรายการตั้งหนี้ รายการจ่าย รายการรับ และรายการปรับปรุงบัญชี ซึ่งสำนักงานจะติดตามผลการดำเนินการของบริษัทฯ ในแต่ละกรณีข้างต้น และรายงานผลในการตรวจสอบครั้งถัดไป

จากการตรวจสอบติดตามประเด็นคงค้างงวดก่อน พบว่าบริษัทฯ มีการดำเนินการติดตามการปฏิบัติงานสำหรับประเด็นงวดก่อน โดยพบว่า 1) รายการที่ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขแล้ว ได้แก่ ปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงานขั้นตอนทำสัญญาจะซื้อจะขาย การกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณและการใช้เครดิตเซลล์เพื่อประกอบการอนุมัติการขาย อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรและได้รับอนุมัติแล้ว และการติดตามปฏิบัติงานเรื่องบันทึกข้อมูลประกอบการพิจารณาการขายหรือยกเลิกการขาย การลงนามปฏิบัติงานในสมุดคุมยกเลิกลงนามสัญญาหรือออกสัญญาจะซื้อจะขายและการยกเลิกสัญญาส่วนที่คงค้างงวดก่อน และการจัดทำรายงานการติดตามออกสัญญา ไตรมาส 3 ปี 2568 พบว่าการปฏิบัติงานถูกต้องครบถ้วน 2) รายการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้รายละเอียดชัดเจนและครบถ้วนในการปฏิบัติงาน/ควบคุมปฏิบัติงาน/ตรวจสอบการปฏิบัติงาน ได้แก่ คู่มือการปฏิบัติงาน เรื่อง ขั้นตอนการจอง ขั้นตอนการยกเลิกสัญญา และการจัดทำตัวอย่างประกอบแต่ละกรณี ของการปฏิบัติงานตามหลักเกณฑ์การคำนวณและการใช้เครดิตเซลล์เพื่อประกอบการอนุมัติการขาย ซึ่งรายการอยู่ระหว่างปรับปรุงข้างต้นบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568

สำหรับการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างเดือนตุลาคม 2568 – ธันวาคม 2568 พบว่าไม่มีระบบงานที่เกิดขึ้นใหม่ และบริษัทฯ มีการทบทวนและปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงานประจำปี ให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานในปัจจุบันโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่สำคัญของระบบเงินเดือนและค่าแรงและบริหารงานบุคคล และระบบทรัพย์สินถาวรและการดูแลทรัพย์สิน แต่ระบบเงินทროงจ่าย(เงินโอนกรรมสิทธิ์)มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดขั้นตอนบางส่วน ซึ่งได้ปรับแก้ไขในรายละเอียดขั้นตอนปฏิบัติงานแล้ว อยู่ระหว่างปรับปรุงผังทางเดินเอกสาร(Work Flow) ตามรายละเอียดขั้นตอนที่แก้ไขแล้ว โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 15 มีนาคม 2569 และจากการติดตามการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญตามที่บริษัทฯ กำหนดของระบบเงินทროงจ่าย(เงินโอนกรรมสิทธิ์) ระบบเงินเดือนและค่าแรง และบริหารงานบุคคลและระบบทรัพย์สินถาวรและการดูแลทรัพย์สิน พบว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด บริษัทฯมีการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่สำคัญที่บริษัทฯ กำหนดอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ ยกเว้น เรื่องการให้เลขที่/วันที่ไม่เรียงตามลำดับตามที่รายงานในผลตรวจติดตามประเด็นคงค้างงวดก่อน

นอกจากนั้นบริษัทฯ อยู่ระหว่างการติดตาม 1)ระบบเงินทროงจ่าย(เงินโอนกรรมสิทธิ์)เรื่องการปฏิบัติงานสำหรับการใช้แบบฟอร์มขอเบิก ค่าน้ำมัน/ค่าพาหนะ เลขที่ F-HR-A05(02-02-2569)ประกอบเคลียร์ค่าใช้จ่ายเดินทางในการโอนกรรมสิทธิ์ และการเคลียร์เงินทროงจ่ายตามกำหนดเวลา 2)ระบบเงินเดือนและค่าแรง และบริหารงานบุคคล เรื่องบริษัทฯอยู่ระหว่างการปรับปรุงการเขียนโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำหรับการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำเดือนและประจำปี ทดแทนการประเมินผลการปฏิบัติงานในรูปแบบบันทึกในกระดาษ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2569 ซึ่งสำนักงานจะติดตามผลการดำเนินการและรายงานในการตรวจสอบครั้งถัดไป

จากการตรวจสอบติดตามประเด็นค้างงวดก่อน เรื่อง 1.)ระบบงานจอง เรื่องอยู่ระหว่างปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงานเรื่องขั้นตอนการจอง และการจัดทำตัวอย่างประกอบหลักการบันทึกและการใช้เครดิตเซลล์ 2)ระบบการทำสัญญาจะซื้อจะขายกรณียกเลิกสัญญา เรื่องอยู่ระหว่างปรับปรุงรายละเอียดขั้นตอนการยกเลิกสัญญา 3)ระบบจัดซื้อจัดจ้าง เรื่องการติดตามใบสั่งซื้อสั่งจ้าง(PO)ค่างาน และติดตามสาเหตุและแก้ไขรายการสั่งจ้างกรณีงบประมาณคงเหลือแสดงยอดเงินติดลบ 4)ระบบเงินให้กู้ยืมและการรับชำระ เรื่องติดตามหาสาเหตุและดำเนินการแก้ไขระบบโปรแกรมRMS กรณีลบรายการบันทึกบัญชีตั้งหนี้(AP)และปรับปรุงบัญชี(JV)แต่รายการลบนั้นหายไปไม่แสดงในรายงานตั้งหนี้/ปรับปรุงบัญชี/การใช้งานระบบ และติดตามการปฏิบัติงานภายหลังการแก้ไขปัญหาคณะกรณให้เลขที่/วันที่ ไม่เรียงตามลำดับของรายการตั้งหนี้(AP)และรายการจ่ายชำระ(PV) 5)ระบบเงินกู้ยืมและการชำระ เรื่องติดตามการปฏิบัติงานภายหลังแก้ไขปัญหาคณะกรณให้เลขที่/วันที่ไม่เรียงตามลำดับของรายการรับชำระ(RV)พบว่าประเด็นงวดก่อนข้างต้นได้รับการปรับปรุงแก้ไขแล้ว ยกเว้น ยังอยู่ระหว่างดำเนินการ เรื่อง 1)ปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงานขั้นตอนยกเลิกสัญญา 2)ติดตามหาสาเหตุและดำเนินการแก้ไขระบบโปรแกรมRMS กรณีลบรายการบันทึกแต่รายการนั้นหายไปไม่แสดงในรายงานตั้งหนี้/ปรับปรุงบัญชี/การใช้งานระบบ และ3)การปฏิบัติงานงวดปัจจุบันของการให้เลขที่/วันที่ของรายการตั้งหนี้(AP)รายการปรับปรุงบัญชี(JV)และรายการรับชำระ(RV)ยังพบว่ายังมีการให้เลขที่/วันที่ไม่เรียงตามลำดับ



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 2566 ถือหุ้นร้อยละ 30.73 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
2.	นายสมศักดิ์ อรรถบุรณวงศ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 2.49 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
3.	นางสาวสุณี สดดินันท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 4.27 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
4.	นางสาวนงลักษณ์ วนธรรมพงศ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 0.05 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
5.	นางวรภา มนต์อารักษ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 1.02 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
6.	นางนิอร มณีพิระกุล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 0.21 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
7.	นางสาวภาวภัทร อักษรวานิชย์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 0.24 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
8.	นางสาวพิชญา ตันโส	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้บริหารของบริษัท - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 4.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
9.	นางเบญจวรรณ สิงห์สมบูรณ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 0.004 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
10.	บริษัท อรรถบุรณ จำกัด	- บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน
11.	บริษัท อัลทิเมท แอสเซท จำกัด	- บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน
12.	บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	- บริษัทย่อย
13.	บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด	- บริษัทย่อย
14.	บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด	- บริษัทย่อย
15.	บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - ดร.อากา อรรถบุรณวงศ์ เป็นกรรมการของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด และถือหุ้นร้อยละ 9.720 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นางสาวนงลักษณ์ วนธรรมพงศ์ เป็นกรรมการของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด และถือหุ้นร้อยละ 7.481 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายปิณฑน์ พรหมพัฒน์ เป็นกรรมการของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด และถือหุ้นร้อยละ 7.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายสมศักดิ์ อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัดโดยถือหุ้นร้อยละ 4.880 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายพิชัย อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 7.569 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นางสาวสาธินี อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นางสาวพิชญา ตันโส เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 19.350 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
	<ul style="list-style-type: none"> - นายกอล์ฟ อรรถบูรณ์วงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายชุตินันท์ อรรถบูรณ์วงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายจิรายุ อรรถบูรณ์วงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นางสาวสุวิมล คุศลรัตน์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นางสาวเจตนิพัฐ วรรณมพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายยศพนธ์ วรรณมพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายพรสิทธิ์ วรรณมพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นางสาวลลิตาธิรัตน์ วรรณมพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.472 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายศุภณัฐ อรรถบูรณ์วงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 0.890 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายณัฐภัทร อรรถบูรณ์วงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 0.890 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายกิตติวัฒน์ พรหมพัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายกิตติชัย พรหมพัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - นายเบญจมิน อรรถบูรณ์วงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

8.2 ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปลักษณะและมูลค่าของการทำรายการระหว่างกัน โดยแบ่งตามประเภทได้ดังนี้

ลำดับ	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			ปี 2568	ปี 2567	
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 ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้เช่ารายอื่นที่มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ 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 ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้เช่ารายอื่นที่มีราคาค่าบริการอยู่ที่ 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 ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้เช่ารายอื่นที่มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ 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 ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้เช่ารายอื่นที่มีราคาค่าบริการอยู่ที่ 112.35 บาท/ ตารางเมตร / เดือน</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากเงื่อนไขการทำสัญญาและราคามีความสมเหตุสมผล</p>
2		เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้ามูลค่ารายการ			

ลำดับ	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	กษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			ปี 2568	ปี 2567	
3		รายได้จากการขาย มูลค่ารายการ	-	-	
4	ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์	เงินให้กู้ยืม	64.44	59.92	<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 โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาการอนุมัติเบิกเงินสินเชื่อในแต่ละคราวตามที่ถูกผู้กู้แจ้งความประสงค์</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 โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว 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 ริชีเพลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความถูกต้องและโปร่งใสของงบการเงิน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน พร้อมทั้งคำอธิบายและการวิเคราะห์ เพื่อให้ความมั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในการใช้งบการเงิน ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน คือ รศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน นางภวัญญา กฤตชาติ และนางจรี วุฒิสันติ โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงิน ทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2568 แล้ว คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผล ต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

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 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วน

ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ

ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

****/2

1. มูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอฟพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยสินค้าคงเหลือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินรอฟพัฒนา ซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาที่จะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับขึ้นอยู่กับประมาณการราคาขายและต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการดังกล่าวจะส่งผลต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจเพื่อกำหนดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับสำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นยอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8, 13 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอฟพัฒนาจำนวนเงิน 5,334.26 ล้านบาท ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอฟพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบัน และประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการคำนวณ ตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสั้นปี พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอฟพัฒนา รวมถึงเปรียบเทียบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน ตลอดจนประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านสำเร็จรูป อาคารชุดพักอาศัยพร้อมขาย เป็นจำนวนเงินรวม 531.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.84 ของรายได้รวม บริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและจำนวนสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้ตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ

4****/3

การตอบสนองความเสี่ยง

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญใน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อ

ความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูล ที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาววันนิสา งามบัวทอง

(นางสาวชุตินันท์ กอประเสริฐถาวร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 9201

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

10.1

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

10.1.1 รายงานการตรวจสอบบัญชี

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
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 28 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 29 กุมภาพันธ์ 2568
ปี 2568	นางสาวชุดินันท์ กอประเสริฐถาวร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9201 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

13.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	44.56	0.65	100.58	1.48	31.73	0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมายเวียนอื่น	115.47	1.67	95.46	1.40	89.97	1.41
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	64.44	0.93	68.56	1.01	72.94	1.14
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	6,022.06	87.26	5,877.56	86.43	4,275.43	66.89
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	18.59	0.27	7.41	0.11	5.87	0.09
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,265.12	90.78	6,149.57	90.43	4,475.94	70.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	28.39	0.41	43.61	0.64	27.86	0.44
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1.25	0.02	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	0.51	0.01	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	164.98	2.39	164.98	2.42	1,058.83	16.56
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	416.04	6.03	406.00	5.97	788.91	12.34
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ - สุทธิ	4.65	0.07	17.28	0.25	29.34	0.46
สินทรัพย์สิทธิการใช้	5.89	0.09	5.10	0.08	4.08	0.06
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	0.73	0.01	0.35	0.01	0.10	0.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	11.07	0.16	9.60	0.14	3.63	0.06
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.24	0.05	3.26	0.05	2.91	0.05
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	636.24	9.22	650.69	9.57	1,915.66	29.97
รวมสินทรัพย์	6,901.36	100.00	6,800.26	100.00	6,391.60	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	6.83	0.10	118.02	1.74	208.47	3.26
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	288.25	4.18	255.34	3.75	278.01	4.35
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	383.58	5.56	208.51	3.07	124.90	1.95
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.08	0.02	0.91	0.01	0.98	0.02
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,079.57	30.13	1,797.34	26.43	1,199.86	18.78
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.03	0.07	7.04	0.10	5.24	0.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	31.68	0.46	159.99	2.35	151.43	2.37
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	0.01	0.00	0.31	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	63.90	0.93	79.32	1.17	56.40	0.88
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,859.92	41.45	2,626.48	38.62	2,025.60	31.69

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	6.05	0.09	4.97	0.07	4.37	0.06
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	30.00	0.48
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,112.11	16.11	1,301.73	19.14	1,597.17	24.99
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	11.20	0.16	11.92	0.18	5.67	0.09
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	1.35	0.02	2.09	0.03	1.92	0.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	10.69	0.16	13.09	0.20
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,130.37	16.38	1,330.63	19.57	1,651.41	25.84
รวมหนี้สิน	3,990.29	57.82	3,957.11	58.19	3,677.01	57.53
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,628.34	23.59	2,108.32	31.00	2,108.32	32.99
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,628.32	23.59	1,628.32	23.95	1,628.32	25.47
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	611.19	8.86	611.19	8.99	611.19	9.56
กำไรสะสม						
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	92.61	1.34	93.09	1.37	93.09	1.46
ยังไม่ได้จัดสรร	578.95	8.39	510.55	7.51	381.98	5.98
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,911.07	42.18	2,843.15	41.81	2,714.58	42.47
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,901.36	100.00	6,800.26	100.00	6,391.60	100.00

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	676.48	84.54	875.83	79.99	531.50	61.84
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(411.19)	(51.39)	(564.43)	(51.55)	(340.18)	(39.58)
กำไรขั้นต้น	265.29	33.15	311.40	28.44	191.32	22.26
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	51.60	6.45	205.49	18.77	251.08	29.21
รายได้อื่น	72.09	9.01	13.57	1.24	76.87	8.95
รวมรายได้	800.17	100.00	1,094.89	100.00	859.45	100.00
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	(29.01)	(3.66)	(94.49)	(8.63)	(116.67)	(13.57)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(194.43)	(24.30)	(235.85)	(21.54)	(169.69)	(19.74)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(67.97)	(8.49)	(58.73)	(5.36)	(78.19)	(9.10)
ต้นทุนทางการเงิน	(157.53)	(19.69)	(204.06)	(18.64)	(275.85)	(32.10)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(59.96)	(7.49)	(62.67)	(5.72)	(121.13)	(14.09)
ภาษีเงินได้	1.96	0.25	5.25	0.48	(6.91)	(0.80)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(61.92)	(7.74)	(67.92)	(6.20)	(128.04)	(14.90)
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	-	(0.53)	(0.06)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(61.92)	(7.74)	(67.92)	(6.20)	(128.57)	(14.96)

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ทำมาก่อนภาษีเงินได้	(59.96)	(62.67)	(121.13)
รายการปรับปรุงกระทบทำก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	20.43	14.68	17.82
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.01	0.01	0.00
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(0.02)	0.02	(0.01)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนบริษัทรวม	-	0.42	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	1.49	-
ขาดทุนจากการขอคืนภาษี	-	0.64	-
กำไรจากการยกเลิกเช่า	-	(0.16)	-
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	0.73	0.21	0.17
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.98	0.95	0.87
ดอกเบี้ยรับ	(59.71)	(4.92)	(4.99)
ต้นทุนทางการเงิน	171.22	204.06	275.85
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	73.67	154.75	169.09
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	122.91	233.05	306.96
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(5.15)	11.18	1.54
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	119.09	2.25	9.67
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	84.76	(34.65)	16.38
รายได้รับล่วงหน้า	(40.61)	(175.07)	(83.61)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	1.01	25.72	2.39
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1.40)	(0.02)	0.35
เงินสดจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(0.23)	(7.78)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	5.82	(22.91)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	354.02	222.80	392.08
จ่ายภาษีเงินได้	(10.16)	(15.12)	(11.68)
เงินสดรับคืนภาษี	-	7.52	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	343.87	215.20	380.40

บริษัท ริชชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	50.99	(15.22)	15.75
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.83	-
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(2.00)	-
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(0.27)	0.27	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1.74)	-	8.69
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	0.01	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(3.33)	(15.79)	(21.08)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.48)	(0.15)	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	55.47	0.51	0.62
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	100.64	(31.54)	3.98
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(246.15)	(281.29)	(245.67)
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	6.83	117.38	85.17
เงินสดจ่ายชำระตัวแลกเงิน	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (ลดลง)	(1.49)	(1.26)	(1.26)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5.50	7.00	-
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(15.00)	-	(2.00)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	204.90	38.75
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	(84.45)	(46.81)
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	-	30.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	743	687.80	-
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	(630.96)	(924.71)	(81.70)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	307.32	736.62	-
เงินสดจ่ายชำระจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	(578.65)	(589.64)	(229.70)
รับเงินสดการเพิ่มทุน	0.01	-	-
จ่ายเงินปันผล	(6.08)	-	-
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(415.67)	(127.64)	(453.22)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	28.84	56.02	(68.85)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	15.72	44.56	100.58
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	44.56	100.58	31.73

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.19	2.33	2.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.06	0.07	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.12	0.08	0.19
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	2.13	6.21	4.93
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	171	59	74
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.07	0.11	0.11
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	5346	3277	3416
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	1.67	2.40	1.71
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	219	152	213
Cash cycle	วัน	5298	3184	3277
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	36.44	39.24	46.84
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	13.40	13.12	18
อัตรากำไรสุทธิ	%	-7.74	-6.30	-14.90
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	-2.13	-2.39	-4.72
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	1.41	2.08	2.42
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	15.34	21.73	8.08
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.11	0.16	0.13
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.37	1.39	1.35
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.11	1.19	0.70
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.06	0.08	0.11
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	0.00	0.00	0.00
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.79	1.75	1.75
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท		-0.04	-0.038
ข้อมูลที่คำนวณโดยวิธี Fully Diluted				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.79	1.75	1.67
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	-0.04	-0.038	-0.08



10

หมายเหตุประกอบ

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท ริช เพลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัทจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545 ในชื่อ บริษัท ริช เพลช 2002 จำกัด และได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัท มหาชน จำกัด โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ริช เพลช 2002 จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2556 และดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ อาคารชุด และห้องชุด บริษัทมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรชรบวร ถนนชั้น 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ริช เพลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท ริช เพลช 2002 จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ทุนชำระแล้ว (บาท)		อัตราส่วนของการถือหุ้น (ร้อยละของจำนวนหุ้นจดทะเบียน)	
		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
		ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
บริษัท ริช ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	31,000,000	31,000,000	99.97	99.97
บริษัท ริช เพลช เอกมัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	250,000	250,000	99.97	99.97
บริษัท ริช เพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ธุรกิจบริการจัดการ ทรัพย์สิน	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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายของงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2567 มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงปี 2568 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับรวมเล่มปี 2568 (Bound Volume 2025 Consolidated without early application) โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักส่วนลด

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่ารับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทให้บริการเสร็จสิ้น

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาว่าค่านายหน้าที่ย้ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการโอนและค่าส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยต้องพิจารณาว่าได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าหรือไม่ หากได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าบริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น ในทางกลับกัน หากไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้การจ่ายชำระดังกล่าวเป็นส่วนหักจากรายได้

เงินค่ามัดจำส่วนที่เก็บก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าจะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นหนี้สินจากสัญญาหมุนเวียนจนกว่าการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้โอนให้แก่ลูกค้าแล้ว

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตาม กิจการต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทและบริษัทย่อยมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

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 เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย หรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้าประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาโดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อขายในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย งานระหว่างก่อสร้าง และสินค้าสำเร็จรูปได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

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

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อย จะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน (ถ้ามี)

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว

4.6 เงินลงทุน ในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย

บริษัทร่วม หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับควบคุมซึ่งโดยทั่วไป แล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงอยู่ระหว่างร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวมหากบริษัทร่วมมีผลขาดทุนเกินทุนจะรับรู้ส่วนได้เสียในเงินลงทุนดังกล่าวเพียงเท่ากับศูนย์เท่านั้น

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงานซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

ตามงบการเงินเฉพาะกิจการเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน (ถ้ามี) ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนจะบันทึกเป็นขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและตามงบการเงินรวมเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีส่วนได้เสีย

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ประมาณ 30 ปี

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอนขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

บริษัทและบริษัทย่อยมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทและบริษัทย่อยคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 5 ปี
--------------------------------	----------

4.10 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

4.12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

สิทธิประโยชน์การใช้ - ผู้เช่า

สิทธิประโยชน์การใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสิทธิประโยชน์ใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสิทธิประโยชน์ใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสิทธิประโยชน์ใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลบริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัทและบริษัทย่อยเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

บริษัทและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

บริษัทและบริษัทย่อยมีการะสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยมีการหนี้สินเกิดขึ้นจากการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์จากอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว 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

ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงหักกลบสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในการแสดงรายการในงบฐานะการเงินแทนการแสดงผลแยกจากกัน

4.17 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.18.1 ประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างเหมาก่อสร้าง ค่าโสหุ้ย ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในงานโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

4.18.2 ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ

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 ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

4.18.6 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4.18.7 ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราการคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.18.8 คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

4.18.9 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

บริษัทและบริษัทย่อยไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทและบริษัทย่อยในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ริชชี ดีเวลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด	บริษัทย่อย
ดร. อาภา อรรถนุรณวงศ์	ประธานกรรมการบริหาร, รองประธานกรรมการ, และผู้ถือหุ้น
นางสาวพิชญา ตันโสศ	กรรมการบริหารและผู้ถือหุ้น
นางภวิญญา กฤตชาติ	กรรมการบริษัท
นายอเนน อังอินันท์	กรรมการบริษัท
บริษัท เดอะ ริช 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
รายได้ค่าส่วนกลาง	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายค่าเช่า	ราคาตามสัญญา
ค่าส่วนกลาง	ราคาตามสัญญา
ค่าซื้อทรัพย์สิน	ราคาทุน
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราที่ตกลงร่วมกัน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

รายการธุรกิจกับบุคคลและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	นโยบายการ กำหนดราคา	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย					
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	ราคาใกล้เคียงกับราคาตลาด	-	-	-	13,000
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	MLR - 0.50% ต่อปี และอัตราที่ตกลงร่วมกัน ปี 2567 : 7.48% - 7.65% ต่อปี ปี 2568 : 7.55% - 7.95% ต่อปี	-	-	6,105	19,433
บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด	MLR - 0.50% ต่อปี และอัตราที่ตกลงร่วมกัน ปี 2567 : 7.48% - 7.65% ต่อปี ปี 2568 : 7.55% - 7.95% ต่อปี	-	-	30,305	25,530
ดร. อาภา อรรถบุญวงศ์	MLR - 0.50% ต่อปี และ อัตราที่ตกลงร่วมกัน ปี 2567 : 7.58% - 7.68% ต่อปี ปี 2568 : 7.58% - 7.60% ต่อปี	4,372	4,418	4,372	4,418

รายการธุรกิจกับบุคคลและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		นโยบายการ กำหนดราคา		พันบาท			
				งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
				2568	2567	2568	2567
<u>รายได้การบริหารโครงการ</u>							
บริษัท ริชี่เพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ราคาทุนและราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	12,940	14,809		
<u>รายได้ค่าเช่า</u>							
บริษัท ริชี่เพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	80,231	63,764		
บริษัท เดอะ ริช บีบี คลินิก จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	1,001	-	1,001		
<u>รายได้ค่าบริการ</u>							
บริษัท ริชี่เพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	3,268	2,519		
บริษัท เดอะ ริช บีบี คลินิก จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	429	-	-		
<u>รายได้ค่าส่วนกลาง</u>							
บริษัท ริชี่เพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	5,348	4,510		
<u>ค่าใช้จ่ายค่าเช่า</u>							
บริษัท อรรถนุรณสินทรัพย์ จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	1,390	1,390	1,260	1,260		
<u>ค่าส่วนกลาง</u>							
บริษัท อรรถนุรณสินทรัพย์ จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	985	985	899	899		
<u>ค่าซื้อทรัพย์สิน</u>							
บริษัท ริชี่เพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ราคาทุน	-	-	237	-		
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>							
บริษัท ริชี่เพลช เอกมัย จำกัด	MLR - 0.50% ต่อปี และ อัตราที่ตกลงร่วมกัน	-	-	395	403		
	ปี 2567 : 6.05% - 6.55% ต่อปี						
	ปี 2568 : 5.90% - 6.33% ต่อปี						
บริษัท ริชี่เพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ปี 2567, 2568 : 2.00% ต่อปี	-	-	175	43		
คุณสุณี สดดินันท์	2567 : 6.00% - 7.00% ต่อปี	-	99	-	99		
คุณอนเน อึ้งกีนันท์	ปี 2567 : 5.00% ต่อปี	-	30	-	30		
คุณภวิญญา กฤตชาติ	ปี 2567 : 7.00% ต่อปี	1,389	105	1,389	105		
	ปี 2568 : 7.00 - 8.00% ต่อปี						
<u>ค่าตอบแทนผู้บริหาร</u>							
ผลประโยชน์ปัจจุบัน		17,842	20,920	17,842	20,920		
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน		296	225	296	225		
รวม		18,138	21,145	18,138	21,145		

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	947,771,193	881,415,628
กรรมการบริหาร	73,266,940	68,895,187	73,266,940	68,895,187
รวม	73,266,940	68,895,187	1,021,038,133	950,310,815
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
	(322,036)	(330,716)	(4,487,831)	(4,587,307)
รวมสุทธิ	72,944,904	68,564,471	1,016,550,302	945,723,508

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2568			ธันวาคม 2568
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ริชชี ดีเวลอปเม้นท์ 2016 จำกัด				
เงินทุน	244,284,784	14,168,914	(17,671,789)	240,781,909
ดอกเบี้ยค้างรับ	52,408,814	6,105,321	-	58,514,135
	296,693,598	20,274,235	(17,671,789)	299,296,044
บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด				
เงินทุน	500,840,857	33,447,920	-	534,288,777
ดอกเบี้ยค้างรับ	83,881,173	30,305,199	-	114,186,372
	584,722,030	63,753,119	-	648,475,149
รวมบริษัทย่อย	881,415,628			947,771,193
กรรมการ				
ดร. อาภา อรรถนฤณวงศ์				
เงินทุน	57,718,105	-	-	57,718,105
ดอกเบี้ยค้างรับ	11,177,082	4,371,753	-	15,548,835
	68,895,187	4,371,753	-	73,266,940
รวมกรรมการ	68,895,187			73,266,940
รวม	950,310,815			1,021,038,133

	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 ริชชีเพลซ เอกมัย 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 อรรถนุรณวงศ์				
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

บริษัทคิดดอกเบี้ยกับบริษัทย่อย ด้วยอัตราที่ต้องจ่ายชำระเจ้าหนี้เงินกู้ของเงินต้น

บริษัทคิดดอกเบี้ยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยอัตรา MLR (KK) ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี หรืออัตราที่ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้หากต้นทุนทางการเงินของบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR (KK) ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี บริษัทจะเรียกเก็บดอกเบี้ยในอัตราที่สูงกว่าตามความเหมาะสมของบริษัท

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้การค้า (หมายเหตุ 7)				
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	-	-	-	1,800,000
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 7)				
บริษัท ริชชีเพลชพัฒนา 2562 จำกัด	-	-	46,746,790	19,777,028
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(205,469)	-
สุทธิ	-	-	46,541,321	19,777,028
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นๆ (หมายเหตุ 20)				
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	-	-	-	4,419,809
บริษัท ริชชีเพลช เอกมัย จำกัด	-	-	250,000	250,000
บริษัท ริชชีเพลชพัฒนา 2562 จำกัด	-	-	57,542,044	47,535,642
บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด	288,816	271,801	251,551	271,801
รวม	288,816	271,801	58,043,595	52,477,252
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด	4,366,526	5,275,516	4,366,526	5,275,516
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	16,038,203	18,450,384
บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,244,521	7,038,219	5,244,521	7,038,219
รวม	5,244,521	7,038,219	21,282,724	25,488,603

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
มกราคม 2568			ธันวาคม 2568
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	1,605,562	394,564	2,000,126
	8,055,562	394,564	8,450,126
บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด			
เงินต้น	9,300,000	-	6,500,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	43,041	175,414	36,296
	9,343,041	175,414	6,536,296
รวมบริษัทย่อย	18,450,384		16,038,203
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			
นางภวิญญา กฤตชาด			
เงินต้น	5,000,000	-	5,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	29,726	1,388,904	244,521
	5,029,726	1,388,904	5,244,521
นายอเนน อึ้งอภินันท์			
เงินต้น	2,000,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	8,493	-	-
	2,008,493	-	-
รวมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,038,219		5,244,521
รวม	25,488,603		21,282,724

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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 เอคมัย 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 กฤตชาด				
เงินต้น	-	5,000,000	-	5,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	105,479	(75,753)	29,726
	-	5,105,479	(75,753)	5,029,726
นายอเนน อึ้งกนิษฐ์				
เงินต้น	-	2,000,000	-	2,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	30,137	(21,644)	8,493
	-	2,030,137	(21,644)	2,008,493
คุณสุณี สดดินันท์				
เงินต้น	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**

บริษัททยอยคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตรา MLR ลบ (0.50 - 1.50%) ต่อปี และอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ครบกำหนดเมื่อทวงถาม เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงร่วมกันและเงื่อนไขสัญญากู้ยืมเงิน และครบกำหนด
เมื่อทวงถาม

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	30,000,000	-	30,000,000	-
รวม	30,000,000	-	30,000,000	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
2568 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2568			ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
นางภวัญญา กฤตชาติ				
เงินต้น	-	30,000,000	-	30,000,000
รวมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	30,000,000	-	30,000,000

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 มีมติให้บริษัท
ทำสัญญากู้ยืมเงินจากกรรมการท่านหนึ่งจำนวน 20 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี ชำระคืน
เงินต้นเมื่อทวงถาม แต่ไม่เกิน 3 ปี วัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการ
ดำเนินงานของบริษัท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกันเป็นห้องชุดในโครงการ 1 ห้อง

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2568 บริษัททำสัญญากู้ยืมเงินจากกรรมการท่านหนึ่งจำนวน 10 ล้านบาท
โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงเหลือทั้งหมดภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่
วันที่ได้ระบุนไว้ในสัญญา โดยเริ่มชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (งวดแรกวันที่ 1 มกราคม 2569) เงินกู้ยืมดังกล่าว
มีหลักประกันเป็นห้องชุดในโครงการ 1 ห้อง

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงร่วมกันและเงื่อนไขสัญญากู้ยืมเงินและครบกำหนด
ชำระภายใน 3 ปี

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
เงินสด	474,934	492,107	253,547	287,654
เงินฝากธนาคาร				
- เงินฝากกระแสรายวัน	16,195,815	30,608,547	14,650,864	20,105,931
- เงินฝากออมทรัพย์	15,061,918	47,579,385	192,422	30,800,114
เช็คในมือ	-	21,899,445	-	21,899,445
รวม	31,732,667	100,579,484	15,096,833	73,093,144

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)				
ค้างชำระ				
น้อยกว่าหรือเทียบเท่า 3 เดือน	-	-	-	1,800,000
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
ค้างชำระ				
น้อยกว่าหรือเทียบเท่า 3 เดือน	13,183,478	8,474,796	3,732,279	3,107,638
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินยืมล่วงหน้า	1,093,629	38,984	130,513	38,984
ค่าใช้จ่ายยืมล่วงหน้า	42,066,058	64,212,801	13,849,604	37,713,114
เงินทดรองจ่าย	-	436,626	-	252,088
ลูกหนี้สรรพากร	29,703,737	19,510,750	26,139,204	16,960,371
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	-	-	46,746,790	19,777,028
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(205,469)	-
สุทธิ	-	-	46,541,321	19,777,028
อื่น ๆ	4,543,535	3,405,841	3,908,192	3,076,432
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(616,360)	(616,360)	(616,360)	(616,360)
สุทธิ	3,927,175	2,789,481	3,291,832	2,460,072
รวม	89,974,077	95,463,438	93,684,753	82,109,295

ในระหว่างปี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการเคลื่อนไหวของค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	616,360	616,360	616,360	616,360
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	-	-	205,469	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	616,360	616,360	821,829	616,360

8. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
งานระหว่างก่อสร้าง	544,098,491	2,524,363,899	544,098,491	1,632,821,340
สินค้าคงเหลือ	3,731,324,873	3,353,194,377	3,426,410,973	2,961,690,396
	4,275,423,364	5,877,558,276	3,970,509,464	4,594,511,736

การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือต้นปี	5,877,558,276	6,022,059,656	4,594,511,736	4,723,760,746
บวก ต้นทุนการก่อสร้าง	13,052,028	401,270,448	13,015,996	401,080,333
หัก ต้นทุนขาย	(319,787,237)	(545,771,828)	(302,167,255)	(530,329,343)
หัก โอนออกไปอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 14)	(401,551,583)	-	(334,851,013)	-
หัก โอนออกไปที่ดินรอพัฒนา				
(หมายเหตุ 13)	(893,848,120)	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,275,423,364	5,877,558,276	3,970,509,464	4,594,511,736

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวและการออกหนังสือค้ำประกัน (หมายเหตุ 5, 19, 21, 23, 36)

ในระหว่างปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยได้โอนห้องชุดกลุ่มสินค้าไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยนำห้องชุดบางส่วนของสินค้าไปปล่อยเช่า และ ไม่มีการทำสัญญาซื้อขาย จำนวนเงิน 401.55 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวนเงิน 334.85 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า มูลค่าตามบัญชี จำนวน 893.85 ล้านบาท มาบัญชีที่ดินรอการพัฒนา เนื่องจากยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการ

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็น 76.41 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 76.41 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	15	15	13	13
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่ปิด	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ปลายปี	15	15	13	13
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	13,474	13,185	12,252	11,951
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่	55.54	54.35	50.50	49.26

9. สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	22,532,086	38,335,207	22,532,086	38,335,207
เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ	5,330,806	5,278,549	5,330,806	5,278,549
	27,862,892	43,613,756	27,862,892	43,613,756
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,529,681,455	4,849,196,655	3,286,111,576	3,783,672,697
ที่ดินรอการพัฒนา	750,485,200	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	727,836,495	351,156,238	620,125,316	306,790,801
รวม	5,035,866,042	5,243,966,649	3,934,099,784	4,134,077,254

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (หมายเหตุ 5, 19, 21, 23, 36)

10. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	27,862,892	43,613,756	27,862,892	43,613,756
รวม	27,862,892	43,613,756	27,862,892	43,613,756

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์จำนวนเงิน 19.95 ล้านบาท และ 16.26 ล้านบาท ตามลำดับ มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากติดภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาว และหนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวนเงิน 7.91 ล้านบาท และ 27.35 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นกู้มีประกันได้จัดจ้างกองห้องชุดบางส่วนของบริษัทเพื่อเป็นสัญญาหลักประกันการออกหุ้นกู้ โดยมีเงื่อนไขว่า บริษัทสามารถไถ่ถอนหรือปลดกองห้องชุดดังกล่าวได้ แต่ต้องนำเงินสดในจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินห้องชุด โอนเข้าบัญชีธนาคารเพื่อการคงมูลค่าหลักประกันภายใต้สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย บัญชีนี้ประกอบด้วย

	ลักษณะธุรกิจ	บาท					
		สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	99.97	99.97	30,990,700	30,990,700	-	-
บริษัท ริชชีเพลช เออแม็ 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	-	-

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันดังนี้

	บาท							
	บาท				งบการเงินรวม			
	ทุนเรียกชำระแล้ว		อัตราร้อยละของการถือหุ้น		วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
ชื่อบริษัท	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
บริษัท เดอะริช บีบี คลินิก จำกัด	49.99	49.99	49.99	49.99	1,999,996	1,999,996	1,999,996	1,999,996
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(1,999,996)	(1,494,993)	(1,999,996)	(1,494,993)
รวม					-	505,003	-	505,003

13. ที่ดินรอการพัฒนา

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ที่ดินรอการพัฒนา	1,058,827,552	164,979,432	164,979,432	164,979,432
รวม	1,058,827,552	164,979,432	164,979,432	164,979,432

ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยไอน์ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า มูลค่าตามบัญชีจำนวน 893.85 ล้านบาท มาบัญชีที่ดินรอการพัฒนา เนื่องจากยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี ณ วันที่
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/ (โอนออก)	31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	426,660,795	-	-	-	426,660,795
ห้องชุดให้เช่า	-	-	(8,687,647)	401,551,583	392,863,936
รวม	426,660,795	-	(8,687,647)	401,551,583	819,524,731
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	(20,662,521)	(9,955,418)	-	-	(30,617,939)
รวม	(20,662,521)	(9,955,418)	-	-	(30,617,939)
สุทธิ	405,998,274				788,906,792

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ วันที่	
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/ (โอนออก)	
ราคาทุน					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	426,742,575	-	-	(81,780)	426,660,795
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				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/ รับโอน/ (โอนออก)	ณ วันที่
	1 มกราคม 2568				31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	377,040,354	-	-	-	377,040,354
ห้องชุดให้เช่า	-	-	(8,687,647)	334,851,013	326,163,366
รวม	377,040,354	-	(8,687,647)	334,851,013	703,203,720
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	(16,603,441)	(8,797,608)	-	-	(25,401,049)
รวม	(16,603,441)	(8,797,608)	-	-	(25,401,049)
สุทธิ	360,436,913				677,802,671

	บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี ณ วันที่
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/ (โอนออก)	31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	377,122,134	-	-	(81,780)	377,040,354
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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดจ้างองส้งหาทรัพย์สินเพื่อการลงทุนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น (ดูหมายเหตุ 5, 23)

รายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับองส้งหาทรัพย์สินเพื่อการลงทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	62,563,764	38,180,258	36,529,568	25,284,557
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	3,861,484	3,510,332	2,503,233	1,974,961
ค่าเสื่อมราคา	9,955,418	9,955,418	8,797,608	8,797,608

สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมขององส้งหาทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	801.42	790.45	734.67	726.03
ห้องชุดให้เช่า	481.91	-	386.86	-
รวม	1,283.33	790.45	1,121.53	726.03

72

25,000	-	25,000
--------	---	--------

พิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับ เหตุใด ขอสมมติฐานหลักๆ เช่น การประเมินมูลค่าอุตสาหกรรมของพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าและห้องชุดให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า อัตราคิดลด

มูลค่าอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่าอุตสาหกรรมอยู่ในลำดับที่ 3

๖. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง รับโอน/ (โอนออก)	
ราคาทุน				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	4,115,994	-	-	4,115,994
อุปกรณ์สำนักงาน	12,390,576	1,494,635	(3,531)	13,881,680
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3,680,196	759,370	-	4,439,566
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	51,220,125	16,168,816	(345,045)	67,043,896
ยานพาหนะ	3,864,000	-	-	3,864,000
งานระหว่างก่อสร้าง	-	457,777	-	457,777
รวม	75,270,891	18,880,598	(348,576)	93,802,913
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,787,185	58,803	-	3,845,988
อุปกรณ์สำนักงาน	10,301,372	754,630	(3,530)	11,052,472
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3,056,304	827,319	-	3,883,623
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	36,985,023	4,952,999	(123,454)	41,814,568
ยานพาหนะ	3,863,999	-	-	3,863,999
รวม	57,993,883	6,593,751	(126,984)	64,460,650
สุทธิ	17,277,008			29,342,263

อุปกรณ์สำนักงาน	12,050,123	1,089,055	(814,894)	66,292	12,390,576
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3,980,574	327,337	(627,715)	-	3,680,196
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	37,968,113	14,372,844	(1,096,479)	(24,353)	51,220,125
ยานพาหนะ	3,864,000	-	-	-	3,864,000
รวม	61,978,804	15,789,236	(2,539,088)	41,939	75,270,891
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,687,445	99,740	-	-	3,787,185
อุปกรณ์สำนักงาน	10,310,818	730,017	(793,472)	54,009	10,301,372
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3,034,874	649,099	(627,669)	-	3,056,304
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	36,426,781	1,690,019	(1,096,474)	(35,303)	36,985,023
ยานพาหนะ	3,863,999	-	-	-	3,863,999
รวม	57,323,917	3,168,875	(2,517,615)	18,706	57,993,883
สุทธิ	4,654,887				17,277,008

บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/ (โอนออก)	
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	4,115,994	-	-	-	4,115,994
อุปกรณ์สำนักงาน	10,849,631	13,007	(3,531)	-	10,859,107
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	1,901,090	36,818	-	-	1,937,908
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	18,014,135	122,610	-	-	18,136,745
ยานพาหนะ	3,864,000	-	-	-	3,864,000
รวม	38,744,850	172,435	(3,531)	-	38,913,754
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,787,025	46,619	-	-	3,833,644
อุปกรณ์สำนักงาน	9,598,750	462,726	(3,530)	-	10,057,946
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	2,235,304	76,796	-	-	2,312,100
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	17,187,074	113,897	-	-	17,300,971
ยานพาหนะ	3,863,999	-	-	-	3,863,999
รวม	36,672,152	700,038	(3,530)	-	37,368,660
สุทธิ	2,072,698				1,545,094

หมายเหตุประกอบ

ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,687,445	99,580	-	-	3,787,025
อุปกรณ์สำนักงาน	9,714,821	557,802	(727,882)	54,009	9,598,750
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	2,780,318	82,655	(627,669)	-	2,235,304
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	18,192,383	126,468	(1,096,474)	(35,303)	17,187,074
ยานพาหนะ	3,863,999	-	-	-	3,863,999
รวม	38,238,966	866,505	(2,452,025)	18,706	36,672,152
สุทธิ	2,464,208				2,072,698

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีราคาทุนเดิม จำนวน 54.22 ล้านบาท และ 55.77 ล้านบาท ตามลำดับ (งบเฉพาะกิจการ : 35.47 ล้านบาท และ 37.07 ล้านบาท ตามลำดับ)

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีบันทึกใน				
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	4,809,687	1,559,360	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,592,658	1,348,090	508,632	605,080
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	191,406	261,425	191,406	261,425
รวม	6,593,751	3,168,875	700,038	866,505

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงินไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก) ธันวาคม 2568
ราคาทุน				
อาคาร	6,121,408	-	-	-
รวม	6,121,408	-	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร	1,020,234	1,020,235	-	-
รวม	1,020,234	1,020,235	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	5,101,174			4,080,939

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

บริษัทเช่าสินทรัพย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อายุสัญญาเช่า 6 ปี

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บัญชีนี้ประกอบด้วย

ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์
หัก ตัดจำหน่ายสะสม
สุทธิ

บาท			
งบการเงินรวม			
ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ วันที่
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
1 มกราคม 2568			31 ธันวาคม 2568
7,860,658	-	-	7,860,658
7,510,698	251,343	-	7,762,041
349,960			98,617

ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์
หัก ตัดจำหน่ายสะสม
สุทธิ

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

ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์
หัก ตัดจำหน่ายสะสม
สุทธิ

บาท			
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ วันที่
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
1 มกราคม 2568			31 ธันวาคม 2568
7,787,658	-	-	7,787,658
7,439,377	249,667	-	7,689,044
348,281			98,614

ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์
หัก ตัดจำหน่ายสะสม
สุทธิ

บาท			
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ วันที่
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
1 มกราคม 2567			31 ธันวาคม 2567
7,637,323	150,335	-	7,787,658
6,919,739	519,638	-	7,439,377
717,584			348,281

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	3,627,510	9,600,170	2,072,761	3,300,932
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	-	-	-	-
	3,627,510	9,600,170	2,072,761	3,300,932

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี :				
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	2,383,470	(1,381,846)	132,477	1,134,101
ผลขาดทุนทางภาษีสะสม	7,150,557	(4,721,555)	-	2,429,002
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ				
เกิดขึ้น	66,143	(1,736)	-	64,407
รวม	9,600,170	(6,105,137)	132,477	3,627,510

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

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม :				
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	2,383,470	(1,381,846)	132,477	1,134,101
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	917,462	21,198	-	938,660
รวม	3,300,932	(1,360,648)	132,477	2,072,761

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม :				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,714,513	(1,714,513)	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	2,141,896	241,574	-	2,383,470
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	862,053	55,409	-	917,462
รวม	4,718,462	(1,417,530)	-	3,300,932

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนทางภาษี ที่ยังไม่ได้ใช้เป็นจำนวน 296.60 ล้านบาท (เฉพาะกิจการจำนวน 44.63 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าว เนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์

19. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชี	18,978,245	-	18,978,245	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	189,491,596	118,022,796	189,491,596	118,022,796
รวม	208,469,841	118,022,796	208,469,841	118,022,796

27.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR ซึ่งค่าประกัน โดยบริษัทได้จดจำนองบางส่วนของห้องชุดในโครงการและบัญชีเงินฝากประจำของบริษัท

19.2 บัตรเครดิต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินบัตรเครดิตกับสถาบันการเงิน 2 ล้านบาท ในระหว่างปี 2568 บริษัทได้ยกเลิกวงเงินดังกล่าวแล้ว

19.3 เงินกู้ยืมระยะสั้น

19.3.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงิน 250 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี ค่าประกัน โดยบริษัทได้จดจำนองบางส่วนของห้องชุดในโครงการหนึ่ง โดยกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา และขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 10 ตุลาคม 2569

19.3.2 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
<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 และงวดสุดท้าย ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	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 และงวดสุดท้าย ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	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
<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 และงวดสุดท้าย ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	50,000,000
รวม							50,000,000
หัก จ่ายคืนหุ้นกู้							(50,000,000)
คงเหลือ							-

หุ้นกู้ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อย

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

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน ตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราไม่เกิน 3.5 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี และบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ตามข้อกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 หุ้นกู้นี้ดังกล่าวครบกำหนดชำระและจ่ายคืนแล้วทั้งหมด

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	288,816	271,801	58,043,595	52,477,252
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ผู้รับเหมา	81,081,328	96,634,719	71,765,594	86,999,084
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	99,273,933	88,701,754	39,610,474	28,112,540
เงินประกันค่าเช่า	9,411,152	11,451,911	9,243,500	11,316,575
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	87,951,992	58,280,937	76,749,694	46,987,625
รวม	278,007,221	255,341,122	255,412,857	225,893,076

21. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่าย</u>				
เงินต้น	156,951,105	38,756,264	(46,814,625)	148,892,744
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,041,640	12,416,506	(12,919,196)	2,538,950
	<u>159,992,745</u>	<u>51,172,770</u>	<u>(59,733,821)</u>	<u>151,431,694</u>

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่าย</u>				
เงินต้น	31,500,000	196,900,461	(84,449,356)	143,951,105
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	187,274	7,390,438	(4,613,359)	2,964,353
	<u>31,687,274</u>	<u>204,290,899</u>	<u>(89,062,715)</u>	<u>146,915,458</u>

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 26 เมษายน 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
นางสาวสุณี สดดินันท์ **				
เงินต้น	5,000,000	8,000,000	-	13,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	24,657	533,220	(480,590)	77,287
	<u>5,024,657</u>	<u>8,533,220</u>	<u>(480,590)</u>	<u>13,077,287</u>
รวม	<u>36,711,931</u>			<u>159,992,745</u>

** รับโอนมาจากเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 26 เมษายน 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 5)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 7.00 - 7.50 และ 11.75 - 12.25 ต่อปี และ 11.75 - 15 ต่อปี ตามลำดับ ครบกำหนดชำระเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทได้จัดจ้างองคมนตรีทุนการพัฒนารัฐบาลท้องถิ่นและบ้านสำเร็จรูปในสินค้าคงเหลือของบริษัทย่อยเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม (หมายเหตุข้อ 8)

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,275,516	6,048,124
เพิ่มขึ้น	-	6,121,408
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	351,010	414,108
เงินจ่ายชำระ	(1,260,000)	(1,260,000)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	-	(6,048,124)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,366,526	5,275,516
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(976,799)	(908,990)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	3,389,727	4,366,526

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

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้เป็นส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	บาท	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,020,235	1,020,234
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	351,010	414,108
รวม	1,371,245	1,434,342

23. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาว ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
หุ้นกู้	1,447,169,443	1,525,808,878	1,447,169,443	1,525,808,878
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,349,863,654	1,573,272,562	829,535,396	1,033,905,683
รวม	2,797,033,097	3,099,081,440	2,276,704,839	2,559,714,561
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หุ้นกู้	-	(878,384,000)	-	(878,384,000)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,199,863,654)	(918,958,835)	(679,535,396)	(424,620,731)
รวม	(1,199,863,654)	(1,797,342,835)	(679,535,396)	(1,303,004,731)
สุทธิ	1,597,169,443	1,301,738,605	1,597,169,443	1,256,709,830

หุ้นกู้

ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้อยู่ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยการมอบอำนาจประธานกรรมการบริหารในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและการเสนอขายแต่ละประเภท/แต่ละชนิดในแต่ละครั้ง รวมทั้งให้มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้นๆ ให้สำเร็จและเป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ประเภทเสนอขายในกรณีจำกัด ให้กับนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ในวงเงิน 1,453 ล้านบาท ดังนั้น จึงยังคงมีวงเงินในการออกหุ้นกู้จำนวน 1,547 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีรายละเอียดของหุ้นกู้ดังนี้

บาท

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ										
หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด หุ้นกู้ (เดิม)	ขยายระยะเวลา ครบกำหนด (ใหม่)	จำนวนที่ออก/ หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)/หน่วย	อัตราดอกเบี้ยต่อปี		กำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ย	ยอดคงเหลือ	ยอดคงเหลือ
						2568	2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
3/2565	10 พ.ย. 65	10 พ.ย. 68	10 พ.ย. 70	180,000	1,000	7.10	7.00	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน	165,520,800	170,640,000
1/2566	2 มี.ค. 66	2 มี.ค. 68	2 มี.ค. 70	200,000	1,000	7.10	7.00	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน	167,810,000	173,000,000
2/2566	12 พ.ค. 66	12 พ.ค. 68	12 พ.ค. 70	267,800	1,000	7.10	7.00	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน	259,766,000	267,800,000
3/2566	29 ก.ย. 66	29 ก.ย. 68	29 ก.ย. 70	275,200	1,000	7.10	7.00	มีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม	261,417,984	266,944,000
1/2567	13 มี.ย. 67	13 มี.ค. 69	13 มี.ค. 71	573,000	1,000	7.10	7.10	มีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม	451,778,100	509,613,000
2/2567	8 ต.ค. 67	7 ต.ค. 69	7 ต.ค. 71	150,800	1,000	7.20	7.20	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน	146,276,000	146,276,000
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย									(5,399,441)	(8,464,122)
									1,447,169,443	1,525,808,878
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี									-	(878,384,000)
									1,447,169,443	647,424,878

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ยอดยกมาต้นปี	1,534,273,000	1,771,178,236
บวก กู้เพิ่มเติม	-	687,800,000
หัก จ่ายคืนหุ้นกู้	(81,704,116)	(924,705,236)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,452,568,884	1,534,273,000
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(5,399,441)	(8,464,122)
	<u>1,447,169,443</u>	<u>1,525,808,878</u>

หุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้นี้ดังกล่าวมีหลักประกันโดยบริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดจำนองที่ดินบางส่วนของบริษัท และห้องชุดบางส่วนของบริษัทและบริษัทย่อย มีสิทธิขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกันเฉพาะทรัพย์สินที่มีสิทธิขายต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดในทุกขณะตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราไม่น้อยกว่า 1 : 1 (หมายเหตุข้อ 10)

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตรานี้สินต่อทุน ตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราไม่เกิน 3.5 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี และบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ตามข้อกำหนด

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการขยายเวลาคงกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

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

วาระที่ 1 อนุมัติผ่อนผันให้ผู้ออกหุ้นกู้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น 6 รุ่น เพื่อขอปรับเงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ โดยขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้และแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้เป็นรายงวด 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

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,350,564,817	1,580,269,429	830,154,386	1,040,375,854
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(701,163)	(6,996,867)	(618,990)	(6,470,171)
	<u>1,349,863,654</u>	<u>1,573,272,562</u>	<u>829,535,396</u>	<u>1,033,905,683</u>

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,580,269,429	1,433,289,878	1,040,375,854	910,466,596
บวก กู้เพิ่มเติม	-	736,621,909	-	686,621,909
หัก จ่ายคืนเงินกู้	(229,704,612)	(589,642,358)	(210,221,468)	(556,712,651)
	<u>1,350,564,817</u>	<u>1,580,269,429</u>	<u>830,154,386</u>	<u>1,040,375,854</u>
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(701,163)	(6,996,867)	(618,990)	(6,470,171)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>1,349,863,654</u>	<u>1,573,272,562</u>	<u>829,535,396</u>	<u>1,033,905,683</u>

เฉพาะบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนี้

ล้านบาท		อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
1,278.85	1,278.85	อัตรา MLR - 0.50% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 53 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 19 ธันวาคม 2559) และขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569
35.00	35.00	อัตรา MLR - 1.85% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรกเป็นต้นไป (วันที่ 22 ธันวาคม 2565) และมีการขยายวันที่ชำระงวดสุดท้ายตกลงชำระทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 25 ธันวาคม 2569
228.10	228.10	อัตรา MLR - 1.00% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 30 สิงหาคม 2564) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในเดือนธันวาคม 2569
162.00	162.00	อัตรา MLR + 1.73% ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย ขั้นต่ำ 9.00% ต่อปี)	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 24 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 18 ตุลาคม 2564) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายใน วันที่ 30 พฤศจิกายน 2569
160.50	160.50	อัตรา 5.25% ต่อปี และตั้งแต่ วันที่ 29 พ.ย. 67 อัตรา 6.75% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 9 ธันวาคม 2564) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 9 ธันวาคม 2569
75.00	75.00	อัตรา MLR + 2.83% ต่อปี และตั้งแต่เดือน ก.พ. 68 อัตรา MLR + 2.63% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 30 มกราคม 2566) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2570
233.00	233.00	อัตรา MLR - 1.50% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นไม่เกินภายใน วันที่ 30 พฤศจิกายน 2569
279.00	279.00	อัตรา MLR + 2.73% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 2 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567)
40.00	40.00	อัตรา 12.50% ต่อปี และตั้งแต่วันที่ 26 พ.ค. 68 อัตรา 13.00% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย 2.52 ล้านบาท ภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงเหลือทั้งหมดภายใน วันที่ 25 สิงหาคม 2568 และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 25 สิงหาคม 2569
300.00	300.00	อัตรา 7.90% ต่อปี และตั้งแต่ วันที่ 22 ก.ย. 68 อัตรา 7.80% ต่อปี	จ่ายชำระคืนทุก 3 เดือนจำนวนเงินไม่ต่ำกว่า 25 ล้านบาท โดยหนี้ที่เหลือชำระให้แล้วเสร็จภายในวันที่สิ้นสุดของสัญญาสินเชื่อ (ชำระเป็นงวด ๆ รวม 36 งวด) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2571
2,791.45	2,791.45		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทไม่มีวงเงินที่ยังไม่ใช้คงเหลือ

บริษัทได้จ้างองค์กรพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเงินฝากออมทรัพย์ในการกำกับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่แสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเป็นเงินกู้ที่จ่ายคืนตามกำหนดชำระตามเงื่อนไขของสัญญาและตามร้อยละของยอดขายของสินค้าที่โอนเมื่อปลอดโอน

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืม บริษัทต้องดำรงหนี้สินต่อทุน ไม่เกินกว่า 2.5 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (D/E หมายถึง Net interest bearing debt/ Shareholders' equity) และจะต้องเสียค่าธรรมเนียมชำระเงินกู้ก่อนครบกำหนดในอัตราร้อยละ 2 ของภาระหนี้คงเหลือ เป็นต้น

บริษัทย่อยแห่งที่ 1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ
1,201.00 (สัญญาก่อสร้าง + ที่ดิน)	ปี 2568 อัตรา MLR - 0.50% ต่อปี ปี 2567 อัตรา MLR - (0.50% - 0.75%) ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 4 ปี นับจากวัน ลงนามในสัญญา (วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562) และมีการ ขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยไม่มีวงเงินที่ยังไม่ใช้คงเหลือ

บริษัทย่อยได้จ้างที่ดินโครงการทั้งหมดกำกับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และบริษัทใหญ่ร่วมกำกับ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัท ริชี่ เพลซ 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

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่แสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ที่จ่ายคืนตามกำหนดชำระตามเงื่อนไขของสัญญาและตามร้อยละของยอดขายของสินค้าที่โอนเมื่อปลอดโอน

บริษัทย่อยแห่งที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 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 และชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงเหลือทั้งหมดภายในวันที่ 25 สิงหาคม 2569
120.00		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยไม่มีวงเงินที่ยังไม่ใช้คงเหลือ

บริษัทย่อยได้จ้างของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท และห้องชุดจำนวน 47 ห้อง ค่าประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และบริษัทใหญ่ร่วมค่าประกัน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น

- บริษัทย่อยต้องดำรงหนี้สินต่อทุน ไม่เกินกว่า 0.7 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (D/E Ratio (Quasi)) หมายถึง การคำนวณจากหนี้สินรวมทั้งหมด หักด้วย เงินกู้ยืมจากกรรมการ/ผู้ถือหุ้น/บุคคลที่เกี่ยวข้อง/กิจการที่เกี่ยวข้อง หักด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดรวมกับเงินกู้ยืมจากกรรมการ/ผู้ถือหุ้น/บุคคลที่เกี่ยวข้อง/กิจการที่เกี่ยวข้อง)
- จะต้องเสียค่าธรรมเนียมชำระเงินกู้ก่อนครบกำหนดในอัตราร้อยละ 2 ของภาระหนี้คงเหลือเป็นต้น

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่แสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ที่จ่ายคืนตามกำหนดชำระตามเงื่อนไขของสัญญาและตามร้อยละของยอดขายของสินค้าที่โอนเมื่อปลอดโอน

4. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	11,917,351	11,197,111
จ่ายชำระระหว่างปี	(7,781,242)	(230,658)
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์		
ประกันภัย	662,385	-
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	872,013	950,898
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,670,507	11,917,351

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ต้นทุนบริการปัจจุบัน		
ต้นทุนขาย	38,066	99,178
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	339,211	339,143
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	362,193	391,041
	739,470	829,362
ดอกเบี้ยจากการระดมทุน	132,543	121,536
รวม	872,013	950,898

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	ร้อยละ	
	2568	2567
อัตราคิดลด	2.28	1.94
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	3.82 - 45.84	3.82 - 45.84
อัตรามรณะ	105 ของตารางมรณะ ไทย ปี 2560	105 ของตารางมรณะ ไทย ปี 2560

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(486,854)	554,932	(582,192)	661,342
อัตราการขึ้นเงินเดือน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	515,570	(460,686)	793,880	(700,914)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(818,074)	1,057,769	(1,232,894)	1,668,980

25. ทุนเรือนหุ้น

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

26. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

27. สำรองตามกฎหมาย

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

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรทุกคราวที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

28. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปีและกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของงวดปีก่อนได้ถูกคำนวณขึ้นใหม่ โดยได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการออกหุ้นปันผล ซึ่งถือเสมือนว่าการออกหุ้นปันผลได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	พันบาท / พันหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(128,039)	(67,916)	(55,140)	9,699
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ ต้นปี	1,628,323	1,628,323	1,628,323	1,628,323
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,628,323	1,628,323	1,628,323	1,628,323
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท : หุ้น)	(0.079)	(0.042)	(0.034)	0.006

30. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติซึ่งเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	ล้านบาท							
	งบการเงินรวม							
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจอาคารสูง		ธุรกิจแนวราบ		อื่นๆ		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย	475.47	781.54	56.03	94.29	-	-	531.50	875.83
ต้นทุนขาย	(299.58)	(498.81)	(40.60)	(65.62)	-	-	(340.18)	(564.43)
กำไรขั้นต้น	175.89	282.73	15.43	28.67	-	-	191.32	311.40
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	251.08	205.49	251.08	205.49
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	(116.67)	(94.49)	(116.67)	(94.49)
กำไรขั้นต้น	-	-	-	-	134.41	111.00	134.41	111.00
กำไรสุทธิ							(128.04)	(67.92)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	พันบาท / พันหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(128,039)	(67,916)	(55,140)	9,699
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ ต้นปี	1,628,323	1,628,323	1,628,323	1,628,323
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,628,323	1,628,323	1,628,323	1,628,323
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท : หุ้น)	(0.079)	(0.042)	(0.034)	0.006

30. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสนใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติซึ่งเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	ล้านบาท							
	งบการเงินรวม							
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจอาคารสูง		ธุรกิจแนวราบ		อื่นๆ		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย	475.47	781.54	56.03	94.29	-	-	531.50	875.83
ต้นทุนขาย	(299.58)	(498.81)	(40.60)	(65.62)	-	-	(340.18)	(564.43)
กำไรขั้นต้น	175.89	282.73	15.43	28.67	-	-	191.32	311.40
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	251.08	205.49	251.08	205.49
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	(116.67)	(94.49)	(116.67)	(94.49)
กำไรขั้นต้น	-	-	-	-	134.41	111.00	134.41	111.00
กำไรสุทธิ							(128.04)	(67.92)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย

1. รายได้อื่น

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยรับ	4,991,470	4,917,157	41,382,811	49,982,211
รายได้ค่าบริหารงาน	-	-	15,440,430	14,809,368
รายได้จากการพิศัญญา	10,956,344	1,557,628	10,911,344	1,503,302
รายได้จากค่าสินไหมทดแทน	50,849,650	-	47,463,140	-
อื่น ๆ	10,070,530	7,097,105	13,677,239	10,839,408
รวม	76,867,994	13,571,890	128,874,964	77,134,289

2. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามธรรมชาติ ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,517,280,313	144,501,480	624,002,272	129,249,010
เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นของ				
พนักงาน	72,325,128	73,750,972	55,487,877	57,305,673
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	17,820,747	14,675,634	10,767,548	11,203,985
ค่าเช่าจ่าย	30,417,037	22,508,484	1,255,800	983,342
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	68,087,547	97,717,179	63,325,361	90,018,265
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	7,561,785	7,388,068	6,042,673	5,391,370
ค่าภาษีและอากรอื่น	20,901,365	22,687,452	17,517,451	18,459,257
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	19,467,896	31,919,070	18,488,782	30,353,220
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	23,893,499	6,204,471	20,542,534	6,138,598

33.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	803,353	3,779,085	-	3,303,028
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	6,105,137	1,468,955	1,360,648	1,417,530
รวม	6,908,490	5,248,040	1,360,648	4,720,558

33.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(121,130,389)	(62,667,547)	(53,779,488)	14,419,678
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(24,226,078)	(12,533,509)	(10,755,898)	2,883,936
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ				
กำไรทางภาษี	3,923,760	2,547,359	3,191,543	1,836,622
ขาดทุนทางภาษียังไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอตัดบัญชี	22,489,253	15,234,190	8,925,003	-
ผลขาดทุนทางภาษีตัดจำหน่าย	4,721,555	-	-	-
รวมรายการกระทบยอด	31,134,568	17,781,549	12,116,546	1,836,622
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	6,908,490	5,248,040	1,360,648	4,720,558

33.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2568		2567	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(121,130,389)		(62,667,547)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(24,226,078)	(20.00)	(12,533,509)	(20.00)
รายการกระทบยอด	31,134,568	25.70	17,781,549	28.37
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	6,908,490	5.70	5,248,040	8.37

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(53,779,488)		14,419,678	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(10,755,898)	(20.00)	2,883,936	20.00
รายการกระทบยอด	12,116,546	22.53	1,836,622	12.74
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	1,360,648	2.53	4,720,558	32.74

34. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	118,022,796	85,175,165	5,271,880	208,469,841
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,275,516	(1,260,000)	351,010	4,366,526
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,038,219	26,817,398	1,388,904	35,244,521
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	159,992,745	(20,977,557)	12,416,506	151,431,694
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,573,272,562	(229,704,612)	6,295,703	1,349,863,653
หุ้นกู้ระยะยาว	1,525,808,878	(81,704,116)	3,064,682	1,447,169,444
รวม	3,389,410,716	(221,653,722)	28,788,685	3,196,545,679

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567			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
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,025,479	7,000,000	(4,987,260)	7,038,219
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	36,711,931	115,357,156	7,923,658	159,992,745
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	3,246,289,438	148,553,847	(5,432,569)	3,389,410,716

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31
	มกราคม 2568			ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	118,022,796	85,175,165	5,271,880	208,469,841
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,275,516	(1,260,000)	351,010	4,366,526
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,488,603	23,835,239	1,958,882	51,282,724
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	159,992,745	(20,977,557)	12,416,506	151,431,694
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,033,905,683	(210,221,468)	5,851,180	829,535,395
หุ้นกู้ระยะยาว	1,525,808,878	(81,704,116)	3,064,682	1,447,169,444
รวม	2,868,494,221	(205,152,737)	28,914,140	2,692,255,624

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567			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
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,729,336	16,300,000	(4,540,733)	25,488,603
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	36,711,931	115,357,156	7,923,658	159,992,745
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	2,732,502,482	140,783,554	(4,791,815)	2,868,494,221

* กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

35. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

สัญญาก่อสร้าง	ล้านบาท		
	งบการเงินรวม		
	มูลค่าตามสัญญา	จ่ายชำระ	คงเหลือ
	1,753	1,630	123

สัญญาก่อสร้าง	ล้านบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าตามสัญญา	จ่ายชำระ	คงเหลือ
	1,737	1,617	120

36. หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีภาระผูกพันที่ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค จำนวน 65.25 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัท

37. เครื่องมือทางการเงิน

37.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

37.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

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

37.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,061,918	-	16,670,749	31,732,667
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	89,974,077	89,974,077
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	72,944,904	-	-	72,944,904
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	5,865,957	5,865,957
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	22,532,086	5,330,806	-	27,862,892
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18,978,245	189,491,596	-	208,469,841
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	278,007,221	278,007,221
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	35,244,521	-	35,244,521
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	151,431,694	-	151,431,694
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,278,141,108	1,518,891,989	-	2,797,033,097
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,366,526	-	4,366,526

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	47,579,385	-	53,000,099	100,579,484
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	95,463,438	95,463,438
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	68,564,471	-	-	68,564,471
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	7,408,856	7,408,856
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	38,335,207	5,278,549	-	43,613,756
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	118,022,796	-	118,022,796
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	255,341,122	255,341,122
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	7,038,219	-	7,038,219
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	159,952,745	-	159,952,745
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,468,717,347	1,630,364,093	-	3,099,081,440
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,275,516	-	5,275,516

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	192,422	-	14,904,411	15,096,833
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	93,684,753	93,684,753
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	1,016,550,302	-	-	1,016,550,302
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	5,865,957	5,865,957
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ หนี้สินทางการเงิน	22,532,086	5,330,806	-	27,862,892
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	18,978,245	189,491,596	-	208,469,841
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	255,412,857	255,412,857
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	16,038,203	35,244,521	-	51,282,724
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	151,431,694	-	151,431,694
เงินกู้ยืมระยะยาว	800,278,600	1,476,426,239	-	2,276,704,839
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,366,526	-	4,366,526

	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 หนี้สินทางการเงิน	38,335,207	5,278,549	-	43,613,756
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	-	118,022,796	-	118,022,796
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	225,893,076	225,893,076
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	25,488,603	-	25,488,603
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	159,992,745	-	159,992,745
เงินกู้ยืมระยะยาว	979,022,599	1,580,691,962	-	2,559,714,561
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,275,516	-	5,275,516

37.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

37.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งจัดหาวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	208,469,841	-	-	208,469,841
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	278,007,221	-	-	278,007,221
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,244,521	30,000,000	-	35,244,521
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	151,431,694	-	-	151,431,694
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,199,863,654	1,597,169,443	-	2,797,033,097
หนี้สินตามสัญญาเช่า	976,799	3,389,727	-	4,366,526
รวม	<u>1,843,993,730</u>	<u>1,630,559,170</u>	<u>-</u>	<u>3,474,552,900</u>

37.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

37.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งจัดหาเงินทุนระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	208,469,841	-	-	208,469,841
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	278,007,221	-	-	278,007,221
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,244,521	30,000,000	-	35,244,521
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	151,431,694	-	-	151,431,694
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,199,863,654	1,597,169,443	-	2,797,033,097
หนี้สินตามสัญญาเช่า	976,799	3,389,727	-	4,366,526
รวม	1,843,993,730	1,630,559,170	-	3,474,552,900

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	118,022,796	-	-	118,022,796
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	255,341,122	-	-	255,341,122
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,038,219	-	-	7,038,219
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	159,992,745	-	-	159,992,745
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,797,342,835	1,301,738,605	-	3,099,081,440
หนี้สินตามสัญญาเช่า	908,990	4,366,526	-	5,275,516
รวม	2,338,646,707	1,306,105,131	-	3,644,751,838

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	208,469,841	-	-	208,469,841
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	255,412,857	-	-	255,412,857
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,282,724	30,000,000	-	51,282,724
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	151,431,694	-	-	151,431,694
เงินกู้ยืมระยะยาว	679,535,396	1,597,169,443	-	2,276,704,839
หนี้สินตามสัญญาเช่า	976,799	3,389,727	-	4,366,526
รวม	1,317,109,311	1,630,559,170	-	2,947,668,481

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	118,022,796	-	-	118,022,796
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	225,893,076	-	-	225,893,076
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,488,603	-	-	25,488,603
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	159,992,745	-	-	159,992,745
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,303,004,731	1,256,709,830	-	2,559,714,561
หนี้สินตามสัญญาเช่า	908,990	4,366,526	-	5,275,516
รวม	1,833,310,941	1,261,076,356	-	3,094,387,297

37.6 มูลค่ายุติธรรม

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีราคาตลาดในการวัดและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้ โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณ

ขึ้น

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

38. คดีฟ้องร้อง

คดีที่ 1

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2559 โจทก์ได้ฟ้องบริษัท ข๊อหา ละเมิด ขับไล่ เรียกว่าเสียหาย จำนวนทุนทรัพย์ 300,000 บาท

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ไกล่เกลี่ยเบื้องต้นแต่ยังไม่สามารถตกลงกันได้

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 ทนายจำเลยได้แถลงต่อศาลว่า การรังวัดที่ดินตามคำสั่งศาล ทนายจำเลยได้เดินทางไปแต่เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการรังวัดตามที่ทนายโจทก์นำชี้ฝ่ายเดียว ซึ่งเป็นการรังวัดตามคำพิพากษาศาลฎีกาคดีหมายเลขที่ 1067/2553 และเจ้าพนักงานที่ดินไม่ได้ทำแผนที่พิพาทตามที่ฝ่ายทนายจำเลยทั้งสองนำชี้ การทำแผนที่จึงมีขอบ ศาลจึงเห็นควรให้เจ้าพนักงานที่ดินทำแผนที่พิพาทขึ้นใหม่ โดยให้คู่ความทั้งสองฝ่ายนำชี้ โดยนัดตรวจสอบแผนที่พิพาท ชั่วสองสถาน

1. ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัทจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545 ในชื่อ บริษัท ริช เพลซ 2002 จำกัด และได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัท มหาชน จำกัด โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ริช เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2556 และดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ อาคารชุด และห้องชุด บริษัทมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรุณบุรี ชั้น 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

- 2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ริช เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท ริช เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ทุนชำระแล้ว (บาท)		อัตราส่วนของการถือหุ้น (ร้อยละของจำนวนหุ้นจดทะเบียน)	
		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
		ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
บริษัท ริช ดีเวลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	31,000,000	31,000,000	99.97	99.97
บริษัท ริช เพลซ เอ็มบี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	250,000	250,000	99.97	99.97
บริษัท ริช เพลซพัฒนา 2562 จำกัด	ธุรกิจบริการจัดการ ทรัพย์สิน	250,000	250,000	99.97	99.97

- 2.2 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 2.3 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว
- 2.4 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 2.5 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว
- 2.6 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

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

วันที่ 15 มกราคม 2567 บริษัทได้แถลงข่าวงเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อชำระแก่โจทก์ทั้งสองในกรณีค่าเสียหายส่วนที่เหลือ เป็นเงิน 51,000 บาท

ปัจจุบันคดีได้ถึงที่สุดแล้วบริษัทได้ชำระเงินตามคำพิพากษามาครบถ้วนแล้ว

คดีที่ 2

เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 บริษัทเอกชนแห่งหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทขอหาฐานความผิดจากสัญญาก่อสร้าง, ให้ชำระเงินค่าจ้าง, ค่าเสียหาย และให้คืนเงินประกันผลงาน จำนวนทุนทรัพย์ 121 ล้านบาท โดยโจทก์ยังไม่ได้รับค่าจ้างก่อสร้างจากจำเลยตามสัญญาจ้างเนื่องจากโจทก์ก่อสร้างล่าช้าทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย บริษัทจึงได้ดำเนินการฟ้องแย้งกลับบริษัทเอกชนดังกล่าวโดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 181 ล้านบาท โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดี ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 โจทก์ขอให้ศาลส่งสำนวนเข้าสู่ชั้นฎีกา โดยศาลอนุญาตให้เลื่อนไปฎีกาในวันที่ 28 เมษายน 2565

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 นัดฎีกา โจทก์และจำเลยไม่สามารถฎีกากันได้ จึงกำหนดนัดชี้สองสถานในวันที่ 4 กรกฎาคม 2565 และนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยโดยสืบพยานโจทก์ในวันที่ 6 ธันวาคม 2566 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 7 ถึง 8 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2566 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้กำหนดนัดฎีกาก่อนสืบพยาน ในระหว่างฎีกายังไม่สามารถตกลงกันได้ศาลจึงกำหนดนัดฎีกาอีกครั้งในวันที่ 10 สิงหาคม 2566

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ศาลได้กำหนดนัดฎีกาอีกครั้ง โดยศาลได้สอบถามข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อยุติคดี แต่ยังไม่สามารถตกลงกันได้ จึงมีกำหนดนัดครั้งต่อไปวันที่ 6 กันยายน 2566 คดีไม่สามารถตกลงกันได้ ทนายความจึงแถลงต่อศาลให้มีการสืบพยานกันไปในวันที่ 6 ถึง 8 ธันวาคม 2566

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

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขออายัดเงินในบัญชีของจำเลย

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 จำเลยจึงได้เตรียมหลักประกันเพื่อขอการบังคับคดี และยื่นคำร้องของการบังคับคดีในระหว่างการดำเนินกระบวนการพิจารณาในชั้นอุทธรณ์ และศาลได้มีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้แล้ว

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 จำเลยจึงได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นแล้ว และฝ่ายโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นเช่นกัน

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2567 จำเลยได้ยื่นขอขยายระยะเวลาแก้อุทธรณ์ของฝ่ายโจทก์ และศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายยื่นคำแก้อุทธรณ์ภายในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2567 โดยทนายความผู้รับผิดชอบได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การ และศาลมีคำสั่งอนุญาตให้บริษัทยื่นคำให้การภายในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2568

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ทนายความผู้รับผิดชอบได้ยื่นคำให้การต่อศาลเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2568 ทนายความผู้รับผิดชอบได้ยื่นแก้อุทธรณ์ต่อศาลแล้ว บริษัทได้บันทึกหนี้สินสำหรับงวดงานตามสัญญาแล้ว อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทมีความเห็นว่าโอกาสความเสียหายยังมีความไม่แน่นอน บริษัทจึงยังไม่ตั้งประมาณการความเสียหายสำหรับดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน

39. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.35 : 1 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.05 : 1)

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

40. การจัดประเภทงบการเงิน

การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการจัดประเภทใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบการเงินเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้นและกำไรต่อหุ้น

	บาท		
	งบการเงินรวม		
	ยอดตามที่ แสดงไว้เดิม	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ยอดตามที่ แสดงไว้ใหม่
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	257,730,922	(2,389,800)	255,341,122
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	157,602,945	2,389,800	159,992,745
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	90,000,753	(10,692,962)	79,307,791
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันค่าเช่า	-	10,692,962	10,692,962

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม 2567

รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

192,449,743

13,039,629

205,489,372

รายได้อื่น

9,061,760

4,510,130

13,571,890

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขาย

559,920,661

4,510,130

564,430,791

ต้นทุนให้เช่าและบริการ

94,699,916

(210,379)

94,489,537

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

237,410,385

(1,559,360)

235,851,025

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

43,916,960

14,809,368

58,726,328

บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ยอดตามที่
แสดงไว้เดิม

จัดประเภทใหม่
เพิ่มขึ้น (ลดลง)

ยอดตามที่
แสดงไว้ใหม่

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สิน

หนี้สินหมุนเวียน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

228,282,876

(2,389,800)

225,893,076

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

157,602,945

2,389,800

159,992,745

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

82,400,499

(4,482,484)

77,918,015

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันค่าเช่า

-

4,482,484

4,482,484

41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่ง ได้ยื่นฟ้องจำเลยเรียกค่าส่วนกลางและค่าปรับเป็นเงิน 27.08 ล้านบาท โดยอ้างว่าจำเลยในฐานะเจ้าของโครงการและเจ้าของร่วมมิได้ชำระค่าส่วนกลางก่อนเริ่มรอบบัญชีปี 2564 ข้อกล่าวหาดังกล่าวไม่ถูกต้อง เนื่องจากข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายกำหนดชัดเจนว่า การเรียกเก็บค่าส่วนกลางให้เริ่มเมื่อเปิดรอบบัญชีเท่านั้น ดังนั้น ก่อนเริ่มรอบบัญชีปี 2564 โจทก์ยังไม่มีสิทธิเรียกเก็บ การที่จำเลยมิได้ชำระเงินก่อนกำหนด จึงไม่เป็นการผิดข้อบังคับหรือผิดนัดแต่อย่างใด ศาลได้นัดชี้สองสถานในวันที่ 16 มีนาคม 2569

42. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
และเลขานุการบริษัท

1



รศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน

อายุ 74 ปี

ประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

27 เมษายน 2553

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- D.E.S.S (บริหารอุตสาหกรรม)
Diploma d'Etudes Supérieures 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 เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2553 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- รองศาสตราจารย์ สาขาวิชาอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ในอดีต

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

ประวัติการฝึกอบรม

- Director Accreditation Program (DAP) / 2555

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี



ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์

อายุ 72 ปี

รองประธานกรรมการ

และประธานกรรมการบริหาร

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

18 พฤศจิกายน 2545

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

คู่สมรสที่ได้จดทะเบียนสมรส แต่เป็นที่เปิดเผยต่อสังคมของ คือ พตอ.สุวิทย์ ตันโส

คุณวุฒิการศึกษา

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

รางวัลจากสถาบันการศึกษา

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

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

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

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- จำนวน 500,353,881 หุ้น หรือ ร้อยละ 30.72



พันตำรวจเอกสุวิทย์ ตันโสด

อายุ 78 ปี

กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

24 พฤศจิกายน 2554

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : คู่สมรสที่มีได้จดทะเบียนสมรส 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 2568

- ไม่มี -



นางภวิญญา กฤตชาติ

อายุ 77 ปี

กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

26 เมษายน 2562

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- บัณฑิตบัณฑิต (การเงินและการธนาคาร) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน) มหาวิทยาลัย บัลติมอร์ รัฐแมริแลนด์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2562 – ปัจจุบัน
กรรมการบริษัท ริชี่เพลส 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 ธนาคารลونغเทอมเครดิต ออฟเจแปน โตเกียว ประเทศญี่ปุ่น
- หลักสูตร Director Accreditation Program 49/2005

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -



นางจรี วุฒิสันติ

อายุ 69 ปี

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

25 กันยายน 2563

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี บัณฑิต 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 2568

- ไม่มี -



นายอเนน อึ้งกีนันท์

อายุ 72 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 (วปอ.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 ประธานคณะกรรมการคลังเดอรัวิศวกรรมเครื่องจักรกลและงานโลหะ 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 2568

- จำนวน 6,702,931 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.41)



นางสาวพิชญา ตันโสด

อายุ 35 ปี

กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่ง :

1 มกราคม 2561

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตรของ ดร.อาภา อรรถบุญวงศ์

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 ริชี่เพลช 2002 จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานสายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ริชี่เพลช 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อรรถบุญ จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อรรถบุญสินทรัพย์ จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อัลทิเมท แอสเซท จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่เพลชพัฒนา 2562 จำกัด
- ปี 2562 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่เพลชเอ็กมัย จำกัด
- ปี 2559 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่ 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 2568

- จำนวน 81,518,322 หุ้น หรือร้อยละ 5.00



นายพิพัทธ์ วิริยะเมตตากุล

อายุ 42 ปี

กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่ง :

26 เมษายน 2567

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

- ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี Marketing มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทวีซีพีเพลซ 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 ไดฟ์ 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 สาขาซีดีซี (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 2568

- ไม่มี -



นายเบญจมินทร์ อรรถบุรณวงศ์

อายุ 33 ปี

กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

25 เมษายน 2568

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

- ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- Bachelor: International Development Studies, Australian Catholic University, Sydney, Australia.
- Master: Master of Business Administration, Assumption University, Bangkok

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2561 - ปัจจุบัน International Business Manager บริษัท ริชี่เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2568 - ปัจจุบัน Special Business Manager (Thailand/International)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2560 - 2561 International Business Admin (Export/Import)
- ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2560 -2563 Executive Member TOSIC 12 & 13 (Board of Investment Thailand)

ประวัติการฝึกอบรม

- ปี 2568 - AI Social Media Digital Marketing (TREBS)
- ปี 2567 - คู่มือการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ซื้อต่างชาติ (TREBS)
- ปี 2567 - สัมมนาธุรกิจนายหน้าอสังหา (Estate Corner)
- ปี 2566 - หลักสูตรการตลาดออนไลน์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ (TREBS)

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -



นางศรัณย์ธร ศรีสุนทร

อายุ 49 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 เลขานุการบริษัท
บริษัท อรรถบูรณ์ จำกัด (จำหน่ายอะไหล่รถยนต์)

ประวัติการฝึกอบรม

- Company Secretary Program CSP / 2557

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -



นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ์

อายุ 43 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 และการเงิน CFO และสมุห์บัญชี
- Accounting for CFO 2024
- ภาษีอากร และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การเจาะลึกการวางแผนภาษีธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- จำนวน 7,811 หุ้น หรือร้อยละ 0.0004



นางสาววินัยา บุญเลิศฟ้า

อายุ 40 ปี

ประธานเจ้าหน้าที่สายสนับสนุนองค์กร

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

1 กุมภาพันธ์ 2565

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สถาบันมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2565 – ปัจจุบัน
ประธานเจ้าหน้าที่สายสนับสนุนองค์กร

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชีเพลช พัฒนา 2562 จำกัด
- ปี 2562 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชีเพลช เอกมัย จำกัด
- ปี 2559 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชี ดีเวลลอปเมนต์ 2016 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2560 – 2564 ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ บริษัท ริชชี เพลช 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2555 – 2560 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อและประมาณราคา บริษัท เอสเทค แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
- ปี 2554 - 2555 วิศวกรจัดซื้อ บริษัท เพิร์สเทคโนโลยี จำกัด
- ปี 2552 - 2553 โปรแกรมเมอร์ บริษัท พาต้าเอ็นจิเนียริง จำกัด
- ปี 2550 – 2552 วิศวกรประมาณราคา บริษัท พาต้าเอ็นจิเนียริง จำกัด

ประวัติการฝึกอบรม

- การบริหารความเสี่ยงในการจัดซื้อและซัพพลาย

ส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -

เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับ
กรรมการของบริษัทย่อย

2



ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์

อายุ 72 ปี

รองประธานกรรมการ

และประธานกรรมการบริหาร

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

18 พฤศจิกายน 2545

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

คู่สมรสที่ได้จดทะเบียนสมรส แต่เป็นที่เปิดเผยต่อสังคมของ คือ พตอ.สุวิทย์ ต้นโสด

คุณวุฒิการศึกษา

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

รางวัลจากสถาบันการศึกษา

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

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
- อดีตผู้ว่าราชการภาค 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

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

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- จำนวน 500,353,881 หุ้น หรือ ร้อยละ 30.72



นางสาวพิชญา ตันโสด

อายุ 35 ปี

กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่ง :

1 มกราคม 2561

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตรของ ดร.อากาศ อรรถบุรณวงศ์

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 ริชี่เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานสายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ริชี่เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อรรถบุรณ จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อัลติเมท แอสเซท จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่เพลซพัฒนา 2562 จำกัด
- ปี 2562 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่เพลซเอ็กมัย จำกัด
- ปี 2559 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่ ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริหารสมาคมอาคารชุดไทย ประธานฝ่ายต่างประเทศ

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2561 - 2562 กรรมการสมาคมการค้าสังหาริมทรัพย์ นนทบุรี

ประวัติการฝึกอบรม

- Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 56/2014

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- จำนวน 81,518,322 หุ้น หรือร้อยละ 5.00



นางศรัณย์ธร ศรีสุนทร

อายุ 49 ปี

เลขานุการบริษัท

และผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร

กรรมการ

บริษัท ริชเพลซ พัฒนา 2562 จำกัด

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

1 กุมภาพันธ์ 2553

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสยาม

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2560 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ริช เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2557 – ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท บริษัท ริช เพลซ 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 2568

- ไม่มี -



นางสาวสุทธิพร หินทุธิ์

อายุ 43 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 ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2560-ปี 2561 รองประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน และ บัญชี บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2556- 2560 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัทริชี่ 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 และการเงิน CFO และสมุห์บัญชี
- Accounting for CFO 2024
- ภาษีอากร และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การเจาะลึกการวางแผนภาษีธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- จำนวน 7,811 หุ้น หรือร้อยละ 0.0004



นางสาววินันยา บุญเลิศฟ้า

อายุ 40 ปี

ประธานเจ้าหน้าที่สายสนับสนุนองค์กร

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

1 กุมภาพันธ์ 2565

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สถาบันมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2565 – ปัจจุบัน
ประธานเจ้าหน้าที่สายสนับสนุนองค์กร

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2563 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่เพลซ พัฒนา 2562 จำกัด
- ปี 2562 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่เพลซ เอกมัย จำกัด
- ปี 2559 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี่ ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

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

ประวัติการฝึกอบรม

- การบริหารความเสี่ยงในการจัดซื้อและซัพพลาย

ส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -

เอกสารแนบ

3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน
ตรวจสอบภายในและหัวหน้างาน
กำกับการปฏิบัติงานของบริษัท
(Compliance)

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 : ผู้ช่วยผู้จัดการหัวหน้าสายงานตรวจสอบ/เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ บริษัท สำนักงานสอบบัญชี เอส.ที.แอนด์ แอลโซซิเอทส์ จำกัด
- ปี 2538-2545 : ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี/เจ้าหน้าที่บัญชี
บริษัท กรุงเทพ อาร์โอ เอ จำกัด

หลักสูตรการอบรม/สัมมนา

- ปี 2556 – 2568 : เจาะลึก การรับรู้รายการ การวัดค่า การเปิดเผยข้อมูล ด้านสินทรัพย์ของ TFRS for NPAs และภาษีอากรพร้อมระบบ e-Tax
- : สรุปประเด็นสำคัญของ TFRS for NPAs รายการที่ต้องมีในงบการเงิน และมาตรฐานภาษีใหม่
- : ก้าวทันมาตรฐานการรายงานทางการเงิน PAEs/NPAs และภาษีอากร
- : Update มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAs) ฉบับปรับปรุง 2565
- : การออกแบบระบบการควบคุมภายในที่ดีให้แก่องค์กร
- : หลักสูตร สูตร Excel เทพเพื่อช่วยการปฏิบัติงานด้านบัญชี
- : จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี
- : ก้าวทันภาษีอากรทั้งระบบและมาตรฐานการบัญชี
- : เทคนิคและจุดที่ต้องระวังสำหรับนักบัญชีสำหรับการควบคุมภายในและปรับปรุงระบบบัญชี
- : 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)
- : การยกระดับคุณภาพการบริหารจัดการธุรกิจให้แก่อุตสาหกรรมการบริการด้วยระบบการให้บริการรับงบการเงินผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ (e-Filing) รุ่นที่ 14 กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
- : Update ภาษีอากรและบัญชี รุ่นที่ 1/58
- : ผู้ทำบัญชีปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย ครั้งที่ 2/2558
- : COSO 2013 กรอบแนวทางการควบคุมภายในล่าสุด
- : โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายในรุ่นที่ 9 ประกอบด้วยเรื่อง
- การบริหารงานหน่วยงานตรวจสอบภายใน
 - บทบาทและหน้าที่งานตรวจสอบภายใน
 - บทบาทการให้คำปรึกษาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม
 - การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ
 - การประเมินระบบการควบคุมภายในแบบ COSO-ERM ของแต่ละระบบงาน พร้อมกรณีศึกษา
 - การวางแผนงานบริหารงานตรวจสอบประจำปี
 - Audit Process วิธีการวางแผนงานตรวจสอบระบบงาน
 - Audit Process เทคนิคการจัดทำกระดาษทำการและวิธีการ ตรวจสอบภาคสนาม
 - การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ (System IT Auditing ๓)
 - การตรวจสอบทุจริต
 - วิธีการรายงานการตรวจสอบ
 - การประกันคุณภาพของงานตรวจสอบภายใน
- : โครงการสัมมนาเสริมความคิด ติดปีวิชาชีพบัญชีกับคณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- : ต้นกล้าสำนักงานบัญชีคุณภาพ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
- : อบรม 12 ชั่วโมงของผู้ตรวจสอบบัญชีภาษีอากร กับสถาบันพัฒนานักวิชาชีพบัญชีมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- : โครงการติว CIA Part 1 กับสถาบันพัฒนานักวิชาชีพบัญชีมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- : การเตรียมความพร้อมของหน่วยงานตรวจสอบภายในสำหรับบริษัทที่จะเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับ
รายการประเมินราคาทรัพย์สิน

4

เอกสารแนบ

นโยบายการกำกับดูแล
กิจการและแนวปฏิบัติ
การกำกับดูแลกิจการ

5

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 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับอัตราหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง 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 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 เพื่อแสวงผลประโยชน์ส่วนตนหรือของผู้ใกล้ชิด 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 โดยปฏิบัติตามหลักกฎหมายและไม่ละเมิดสิทธิในใดๆ 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 การกระทำความผิดกฎหมายหรือจริยธรรมธุรกิจของบริษัท 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

6

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อช่วยคณะกรรมการบริษัทในการดูแลกิจการ ซึ่งในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ปฏิบัติตามภารกิจตามความรับผิดชอบในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีการประชุม คณะกรรมการตรวจสอบรวม 4 ครั้ง และได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายบริหาร ฝ่ายตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง โดยสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ดังนี้

1. การสอบทานระบบรายงานทางการเงิน และไม่ใช้รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2568 ของบริษัท ริชชี เพลช 2002 จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวม ร่วมกับฝ่ายบริหาร ฝ่ายตรวจสอบภายใน และเชิญผู้สอบบัญชีร่วมประชุมโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อหารือเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ และการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งสอบถามผู้สอบบัญชีในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงิน ความเพียงพอเหมาะสมของวิธีการบันทึกบัญชี ของเขตการตรวจสอบ ดังนั้น การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และความมีอิสระของผู้สอบบัญชีและงบการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลา เพื่อเป็นประโยชน์กับนักลงทุนหรือผู้ใช้งบการเงิน อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาขอบเขต และแนวทางการสอบบัญชี นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง เพื่อปรึกษาหารืออย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ โดยเปรียบเทียบแผนงานกับผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ โดยจะซักถามประเด็นปัญหา พร้อมให้ข้อคิดเห็น พิจารณาแนวทางการจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติงานตามแนวทางอย่างเหมาะสมและโปร่งใส

2. การสอบทานระบบการประเมินการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการประเมินการบริหารความเสี่ยงตามหลักการที่กำหนดในนโยบายบริหารความเสี่ยง และติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงสำคัญ โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยง โอกาสที่จะเกิดผลกระทบ จากการจัดการความเสี่ยง ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัทมีการประเมินความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญอย่างเป็นระบบเพียงพอและเหมาะสม พร้อมส่งเสริมความรู้ความเข้าใจให้กับพนักงานทั้งองค์กร เพื่อเป็นกลไกสำคัญในการสร้างมูลค่าต่อธุรกิจ

3. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในร่วมกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีเป็นรายไตรมาส เพื่อประเมินความเพียงพอเหมาะสมของระบบควบคุมภายในตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน และแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการพิจารณาผลการตรวจสอบตามแผนงานการตรวจสอบที่ได้รับการอนุมัติ และรายงานผลการตรวจสอบโดยฝ่ายบริหารของบริษัท ได้ติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุงตามข้อเสนอแนะในรายงานผลการตรวจสอบ และข้อคิดเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง

เนื่อง รวมถึงการปรับปรุงแก้ไขการควบคุมภายในให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ผลการตรวจสอบภายในไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่อง ในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงอย่าง เพียงพอเหมาะสม นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีได้ประเมินผลระบบการควบคุมภายใน และไม่พบจุดอ่อนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการเงินของ บริษัท

4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการดังกล่าวเห็นว่า เป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป สมเหตุสมผล จัด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. การสอบทานการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานมาตรการการควบคุมภายใน รวมถึงการกำกับดูแล การปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน ตลอดจนการประเมินความเสี่ยง และให้คำแนะนำ รวมถึงรายงานผลการตรวจสอบตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ต่อคณะกรรมการ บริษัทรับทราบ ทั้งนี้ ผลการตรวจสอบภายในไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในการควบคุมภายในตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตามแนวทาง โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเพียงพอและเหมาะสม

7. การทบทวนข้อกำหนดของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อกำหนดของคณะกรรมการตรวจสอบให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับหน้าที่และความ รับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดขึ้นใหม่ และข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ มีความเป็นอิสระและโปร่งใสเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่างานการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ และสอดคล้อง กับมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมาตรฐานรายงานทางการเงินได้ดำเนินการภายใต้การบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ และเพียงพอ และเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของทางที่เกี่ยวข้อง

8. การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชีประจำปี 2569

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 โดยพิจารณาผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาของผู้สอบบัญชีตามเกณฑ์การประเมินผลบริษัท ด้านคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน คุณภาพและมาตรฐานการทำงาน อยู่ในเกณฑ์น่าพอใจและผู้สอบบัญชีมีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ดังนั้นคณะกรรมการตรวจสอบ จึงได้เสนอแต่งตั้งบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบ บัญชีของบริษัทประจำปี 2569 และเสนอค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569 ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

ข้อสรุป

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

ร.ศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)



บริษัท ริชี่เพลส 2002 จำกัด (มหาชน) RICHY PLACE 2002 PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 667/15 อาคารอรรถบุรณ ชั้น 7 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุรรมรินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10700

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

RICHY
Rich in living