

PROPERTY PERFECT

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

IIUU 56-1
ONE
REPORT
2564

สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ	2
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	4
ส่วนที่ 1 : การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	
โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	5
การบริหารจัดการความเสี่ยง	97
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	107
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	118
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	147
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	
นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	156
โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ	161
รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	180
การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	183
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	205
งบแสดงฐานะการเงิน	
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท	
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูลสำหรับการส่งแบบ 56-1 One Report	294
เอกสารแนบ	295

สารจากคณะกรรมการ

ปี 2564 ที่ผ่านมา เป็นอีกหนึ่งปีที่เศรษฐกิจต้องเผชิญความยากลำบากจากการระบาดของโควิด-19 ถึงแม้จะเริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวมที่มีการขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2563 ที่ลดลงร้อยละ 6.2 แต่เป็นผลมาจากการขยายตัวของภาคการส่งออกเป็นหลัก

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังคงได้รับผลกระทบในเชิงลบอย่างต่อเนื่อง จะเห็นได้จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ว่าในส่วนของอุปทานการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2564 ลดลงร้อยละ 29.6 และมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ลดลงร้อยละ 42.8 จากปี 2563 ตามลำดับ ขณะที่ด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564 ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 21.6 และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 13.5 ขณะที่ธุรกิจโรงแรม ถึงแม้รัฐบาลได้เปิดประเทศเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศผ่านระบบ Test & Go แต่จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศก็ยังไม่สามารถกลับขึ้นไปอยู่ในระดับก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19

ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคณะกรรมการได้ตระหนักและยังคงดำเนินนโยบายการรักษาสภาพคล่องของบริษัทฯ เป็นหลัก เพื่อให้ฝ่าวิกฤตนี้ไปได้ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เป็นที่น่ายินดีที่แผนการขายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ได้บรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้ กล่าวคือสามารถขายโครงการธุรกิจสกีและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น มูลค่า 4,358 ล้านบาท และบันทึกกำไรจากการขายจำนวน 1,396 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบันทึกผลการดำเนินงานปี 2564 เป็นผลกำไรของส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ที่ 527 ล้านบาท เทียบกับปี 2563 ที่ขาดทุนของส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ที่ 1,046 ล้านบาท

โดยสรุปปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมลดลง 22% มาอยู่ที่ระดับ 9,610 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 8,055 ล้านบาท ลดลง 21% ทั้งนี้เป็นส่วนแนวราบลดลง 14% และอาคารชุดลดลง 42% รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 696 ล้านบาท ลดลง 53% รายได้ค่าเช่าและบริการ ท่องเที่ยวอยู่ที่ระดับ 271 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายที่ดิน 586 ล้านบาท ผลจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ครั้งใหม่ในเดือนกรกฎาคมที่เร็วและรุนแรง ยังทำให้บริษัทและบริษัทย่อยชะลอการเปิดโครงการใหม่ออกไป มีการเปิดโครงการใหม่เพียง 1 โครงการ ได้แก่ โครงการโมดิ วิลล่า บางนา มูลค่า 420 ล้านบาท

สำหรับแผนการดำเนินงานปี 2565 จากภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มส่งสัญญาณการฟื้นตัวในทุกภาคส่วน ถึงแม้ยังมีความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่คาดว่าจะอยู่ในขอบเขตที่สามารถรับมือได้ นโยบายการควบคุมการแพร่ระบาดที่เข้มข้นต่าง ๆ จะเริ่มผ่อนคลายลง คณะกรรมการได้วางนโยบายการดำเนินงานของบริษัทบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน กลับเข้าสู่โหมดของการขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องภายใต้บริบทของการกำกับดูแลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ครอบคลุมการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ในกลุ่มแนวราบที่ตลาดยังมีการเติบโตจากความต้องการที่แท้จริง จะมีการเปิดโครงการใหม่ 15 โครงการ มูลค่ารวม 26,210 ล้านบาท แบ่งเป็นของบริษัทและบริษัทย่อย 12 โครงการ มูลค่ารวม 14,775 ล้านบาท วางทิศทางการพัฒนาทุกโครงการในทุกแบรนด์ให้เต็มเต็มความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลง ภายใต้แนวคิด “PERFECT” ใน 7 ด้าน ประกอบด้วย Partnership, Environment, Refinement, Facility, Energy, Community, Technology ในส่วนของโครงการร่วมทุนจะเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่ารวม 11,435 ล้านบาท ซึ่งในปีนี้จะป็นปีที่บริษัทเริ่มเก็บเกี่ยวผลตอบแทนจากการลงทุน โดยตั้งเป้ารายได้ไว้ที่ระดับ 5,000 ล้านบาท

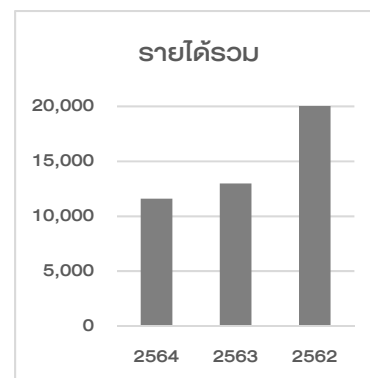
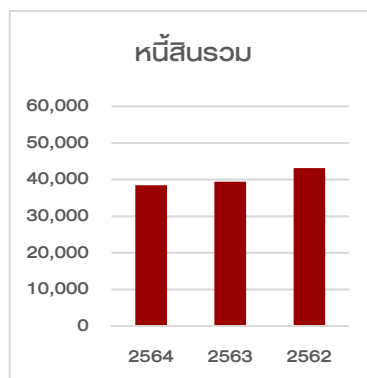
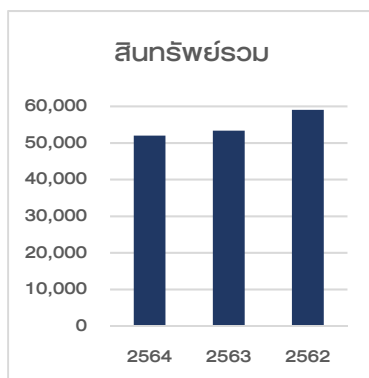
ส่วนธุรกิจโรงแรมของบริษัทในเครือ บมจ.แกรนด์ แอสเสทฯ จะเริ่มเห็นการฟื้นตัวของธุรกิจดีขึ้น เป็นผลจากภาคการท่องเที่ยวที่จะกลับมาขยายตัวจากการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้าประเทศแบบ Test & Go ขณะเดียวกันก็จะเริ่มบันทึกรายได้จากการร่วมทุนในธุรกิจผลิตและส่งออกถั่งหมีอย่าง สำหรับนโยบายสร้างความแข็งแกร่งให้กับฐานะการเงินนั้น ก็ได้อนุมัติแผนการขายสินทรัพย์มูลค่ารวม 8,500 ล้านบาท เพื่อนำมาเสริมสภาพคล่องและลดหนี้

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีอุปการคุณ นักลงทุน คู่ค้า พันธมิตร ตลอดจนสถาบันการเงิน ที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทด้วยดีมาโดยตลอด รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่นและทุ่มเท ตลอดปีที่ผ่านมา

ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	2564	2563	2562
ฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	52,023	53,390	59,065
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและรอการพัฒนา	22,170	24,441	26,624
สินค้าคงเหลือ	10	36	37
หนี้สินรวม	38,448	39,436	43,123
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,575	13,954	15,942
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และค่าเช่าและบริการ	9,610	12,344	20,306
รายได้รวม	11,601	12,992	21,165
กำไรขั้นต้น	2,065	2,849	6,873
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(197)	(1,757)	1,010
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(1.70)	(13.52)	4.77
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	4.33	(8.26)	8.69
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(0.37)	(3.12)	1.73
อัตรานี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.83	2.83	2.71
อัตราเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.85	1.72	2.27
ข้อมูลต่อหุ้น			
กำไรสุทธิต่อหุ้น (เฉพาะกิจการ) (บาท)	0.1052	0.0578	0.1603
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.0656	0.02	0.111
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.29	1.26	1.53



ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้รองรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบครัน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการจ้างวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนั้นบริษัทยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทคือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่าง ๆ บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศ

ธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่าง ๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมีมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาทถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก ทั้งนี้บริษัทเชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร มณีเวิลด์ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด และวันที่ 1 มิถุนายน 2536 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการในปี 2547 และบริษัทได้ทยอยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูเรื่อยมาจนปลดภาระหนี้ทั้งหมดในปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 9,534,609,075 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,534,609,075 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 9,534,584,066 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,534,584,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เหตุการณ์สำคัญในช่วง 3 ปี

ปี 2564 :

- ☐ ได้โอนขายธุรกิจ Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. ("KRH") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 99.70 ให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT ("GKKM") และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA ("NAPIER TMK") โดย GKKM เป็นบริษัท และ NAPIER TMK เป็นกองทุนทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 ในราคา 15,000,000,000 เยน หรือคิดเป็นเงินบาท 4,357,590,000 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน เท่ากับ 29.0506 บาท) และหลังจากที่ KRH ได้โอนธุรกิจสกีและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นแก่ GKKM และ NAPIER TMK แล้ว KRH ยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นต่อไป

ปี 2563 :

- ☐ ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้
 1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาทจากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562
 2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ปี 2562 :

- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญบริษัท เพอร์เฟก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งหมดที่ถือในนาม บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรिकासท์ จำกัด จำนวน 1,200,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ดังนั้นทำให้สัดส่วนการถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 100
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยดังนี้
 - 1) บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (PF Forestry Co.,Ltd.) ทุนจดทะเบียน 15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 15,000,000 บาท PF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
 - 2) บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัดถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
 - 3) บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัดถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยอีก 3 บริษัท คือ บริษัท พีเอฟเอสเคแอล 4 จำกัด ("PFHKL 4") บริษัท พีเอฟเอสเคแอล 5 จำกัด ("PFHKL 5") และบริษัท พีเอฟเอสเคแอล 6 จำกัด ("PFHKL 6") โดยแต่ละบริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้ว จำนวน 50,000 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่า 5,000,000 บาท และได้โอนขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ PF ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ใน PFHKL 4 ให้กับบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKLPF)

- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการร่วมทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ระหว่างบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) กับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. (“Sumitomo”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Sumitomo Forestry Co.,Ltd. โดย PF และ Sumitomo ถือหุ้นใน บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 15,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 100 บาท โดย PF จะขายหุ้นสามัญของบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จำนวน 245,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ให้แก่ Sumitomo
- ☐ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ได้โอนขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ PF ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (“PFHKL 5”) และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (“PFHKL 6”) ให้กับบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKLPF) เพื่อเป็นผู้เข้าลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรงต่อไป
- ☐ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นปี ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ได้มีมติ ดังนี้
 1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 หุ้นที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเป็นหุ้นสามัญอีกจำนวน 32,173,568 หุ้น ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2559 ยังไม่มีมติให้จัดสรรใดๆ
 2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,022,174,312.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,354,347,880.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท
 3. มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ดังนี้
 - 3.1 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มิใช่เศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท
 - 3.2 ในกรณีมีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับ การจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1.- บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของ

บริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจจะทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน

3.3 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท เฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.50 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท

3.4 ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจจะทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีอำนาจจะทำการแทนบริษัทมีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ศิโรโรจน์ วัลลภ วัลลภ ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้ควบรวมบริษัทย่อย คือ บริษัท ศิโรโรจน์ แอสเซท จำกัด บริษัท ศิโรโรจน์ โฮเทล จำกัด และบริษัท ศิโรโรจน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพและสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2562 (PF200A ,PF220A ,PF235A ,PF229A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	3,943.50	ภายใน พ.ศ.2562	-เพื่อชำระคืนหนี้กู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2558 (PF195A) จำนวน 3,000 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 5 พฤษภาคม 2562 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่1 (PF197A) จำนวน 428.30 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 กรกฎาคม 2562 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่1 (PF197A) จำนวน 1,200 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กันยายน 2562

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2563 (PF231A ,PF226B ,PF229B)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	2,358.50	ภายใน พ.ศ.2563	-เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 (PF201A) จำนวน 3,000 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 มกราคม 2563 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่2 (PF206A) จำนวน 1,450 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 2 มิถุนายน 2563 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่2 (PF209A) จำนวน 1,200 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กันยายน 2563 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่1 (PF200A) จำนวน 435.10 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 5 ตุลาคม 2563

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2564 (PF23NA ,PF241A ,PF244A ,PF248A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	3,279.80	ภายใน พ.ศ.2564	-เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่2 (PF214A) จำนวน 724.40 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 เมษายน 2564 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 (PF214B) จำนวน 1,034.50 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2564 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่2/2561 (PF217A) จำนวน 2,069.40 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่3/2560 (PF219A) จำนวน 1,509.60 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กันยายน 2564 -เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่4/2560 (PF21NA) จำนวน 1,195.70 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์หลักจำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยโครงการของกลุ่มบริษัท จะเน้นในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นหลัก โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปี มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม	สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่					
	ปี 2564		ปี 2563		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,572.16	68.39	7,656.46	62.03	7,726.41	38.05
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,483.46	15.44	2,549.05	20.65	6,140.83	30.24
รายได้จากการขายที่ดิน	586.38	6.10	390.77	3.16	2,499.89	12.31
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	696.38	7.25	1,469.82	11.91	3,669.56	18.07
รายได้ค่าเช่าและบริการ	271.20	2.82	277.97	2.25	269.33	1.33
รายได้รวม	9,609.58	100.00	12,344.06	100.00	20,306.02	100.00

ผลประกอบการตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยของปี 2564, ปี 2563 และ ปี 2562 บริษัทมีรายได้หลักจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 68.39 ร้อยละ 62.03 และร้อยละ 38.05 ของรายได้รวม รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 15.44 ร้อยละ 20.65 และร้อยละ 30.24 ของรายได้รวม รายได้จากการขายที่ดิน ร้อยละ 6.10 ร้อยละ 3.16 และร้อยละ 12.31 ของรายได้รวม รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ร้อยละ 7.25 ร้อยละ 11.91 และร้อยละ 18.07 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าและบริการ ร้อยละ 2.82 ร้อยละ 2.25 และร้อยละ 1.33 ของรายได้รวม

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จากงบการเงินในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนา โครงการโดย	ลักษณะ โครงการ	ปี 2564		ปี 2563		ปี 2562	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบรนด์ "เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช"								
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	PF	SDH	323.63	4.92%	366.50	4.79%	338.30	4.4%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	166.96	2.54%	209.70	2.74%	145.20	1.9%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	73.36	1.12%	156.20	2.04%	168.10	2.2%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	212.14	3.23%	513.50	6.71%	342.30	4.4%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77	EP	SDH	-	-	244.40	3.19%	431.57	5.6%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (4)	PF	SDH	511.07	7.78%	39.80	0.52%	-	-
เบลล่า เดล มอนเต้ 2 เขาใหญ่	PF	SDH	283.07	4.31%	-	-	-	-
แบรนด์ "เพอร์เฟค เพลส"								
เพอร์เฟค เพลส 4 รัตนาธิเบศร์	PF	SDH	-	-	-	-	6.90	0.1%
เพอร์เฟค เพลส 2 รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	-	-	-	-	19.70	0.3%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)	PF	SDH	166.04	2.53%	203.40	2.66%	189.00	2.4%
เพอร์เฟค เพลส (1) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	-	-	-	-	5.60	0.1%
เพอร์เฟค เพลส (2) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	66.29	1.01%	88.40	1.15%	150.40	1.9%
เพอร์เฟค เพลส (3) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	115.29	1.75%	205.90	2.69%	141.10	1.8%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง	PF	SDH	12.15	0.18%	13.60	0.18%	13.70	0.2%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง (2)	PF	SDH	7.61	0.12%	109.80	1.43%	448.20	5.8%
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	9.81	0.15%	13.10	0.17%	249.80	3.2%
เพอร์เฟค เพลส 4 ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	-	-	194.20	2.5%
เพอร์เฟค เพลส 5 ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	-	-	94.20	1.2%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	225.50	3.43%	282.60	3.69%	131.10	1.7%
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	628.41	9.56%	598.60	7.82%	659.80	8.5%
เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	RN 9	SDH	19.48	0.30%	9.10	0.12%	29.61	0.4%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต ทางด่วนบางพูน	PF	SDH	216.24	3.29%	223.50	2.92%	92.49	1.2%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ สถานีไทรมา	PF	SDH	268.86	4.09%	295.50	3.86%	113.63	1.5%
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	584.02	8.89%	519.80	6.79%	211.27	2.7%
เพอร์เฟค เพลส Exclusive Zone (รามคำแหง)	PF	SDH	5.53	0.08%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (Private Zone)- PF FUND	PF	SDH	1.98	0.03%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส เฟส 1 (รามคำแหง)	PF	SDH	3.50	0.05%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (Lake Zone 2)	PF	SDH	4.50	0.07%	-	-	-	-
แบรนด์ "มณีรินทร์ / เพอร์เฟค พาร์ค"								
มณีรินทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	SDH/Land	1.77	0.03%	5.30	0.07%	-	-
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่	PF	SDH	182.41	2.78%	173.20	2.26%	54.10	0.7%
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	PF	SDH	174.93	2.66%	248.10	3.24%	182.70	2.4%
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	229.20	3.49%	182.80	2.39%	341.04	4.4%
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง	EP	SDH	-	-	-	-	11.61	0.2%
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	49.35	0.75%	70.80	0.92%	8.43	0.1%
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	63.39	0.96%	58.40	0.76%	113.48	1.5%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	224.70	3.42%	248.60	3.25%	300.50	3.9%

เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	PF	SDH	95.44	1.45%	134.80	1.76%	-	-
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	133.13	2.03%	59.80	0.78%	158.71	2.1%
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	RN 9	SDH	65.63	1.00%	154.90	2.02%	63.45	0.8%
แบรนด์ "เดอะเมโทร / โมดิ วิลล่า"								
เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์	PF	TH	41.52	0.63%	106.40	1.39%	190.80	2.5%
เดอะ เมโทร พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	TH	-	-	4.60	0.06%	20.80	0.3%
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	PF	TH	31.86	0.48%	34.50	0.45%	55.00	0.7%
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	SDH	71.57	1.09%	75.30	0.98%	90.80	1.2%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิยม) ชัยพฤกษ์	PF	TH	14.71	0.22%	71.20	0.93%	52.60	0.7%
โมดิ วิลล่า รังสิต	PF	TH	-	-	3.60	0.05%	7.60	0.1%
โมดิ วิลล่า รังสิต2	PF	TH	68.05	1.04%	114.60	1.50%	154.70	2.0%
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง7	PF	TH	59.59	0.91%	62.30	0.81%	34.50	0.4%
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	PF	TH	87.92	1.34%	106.60	1.39%	91.28	1.2%
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48	PF	TH	80.01	1.22%	165.20	2.16%	23.40	0.3%
เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน	BD	TH	73.21	1.11%	80.80	1.06%	-	-
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	TH	118.72	1.81%	150.60	1.97%	10.18	0.1%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	108.78	1.66%	129.60	1.69%	106.48	1.4%
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	56.03	0.85%	49.50	0.65%	103.20	1.3%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิยม) ลาดกระบัง	EP	TH	46.31	0.70%	56.10	0.73%	81.01	1.0%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน	EP	TH,SDH	-	-	-	-	3.84	0.0%
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	SDH	11.43	0.17%	125.80	1.64%	122.56	1.6%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิยม) บางนา	EP	TH	40.01	0.61%	103.70	1.35%	99.10	1.3%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิยม) เพชรเกษม 69	EP	TH	-	-	67.70	0.88%	221.38	2.9%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิยม) รังสิตคลอง 7	EP	TH	61.78	0.94%	62.00	0.81%	84.22	1.1%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	80.83	1.23%	131.30	1.71%	148.87	1.9%
โมดิ วิลล่า พระราม 5 กาญจนาภิเษก	EP	SDH	197.57	3.01%	193.10	2.52%	90.02	1.2%
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง สุวรรณภูมิ	RN 9	SDH	15.50	0.24%	44.40	0.58%	79.52	1.0%
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง	RN 9	TH,SDH	-	-	-	-	4.60	0.1%
โมดิ วิลล่า บางนา 2	BD	SDH	11.41	0.17%	-	-	-	-
อื่น ๆ								
เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง	RN 9	Shop	3.73	0.06%	-	-	5.08	0.1%
เมโทร บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	15.38	0.23%	5.40	0.07%	4.44	0.1%
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	19.81	0.30%	108.00	1.41%	116.80	1.5%
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2	PF	Shop	27.48	0.42%	-	-	100.38	1.3%
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ3	PF	Shop	103.51	1.58%	96.40	1.26%	107.23	1.4%
อื่นๆ	PF / EP / RN9	TH,SDH,Shop	-	-	77.70	1.01%	105.82	1.4%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			6,572.15	100%	7,656.50	100%	7,726.39	100%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด

BD = บริษัท โบรห์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

SDH = บ้านเดี่ยว, TH = ทาวน์เฮ้าส์, Land = ที่ดินเปล่า, Shop = อาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทปี 2564, ปี 2563 และปี 2562 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำนวน 4,826.37 ล้านบาท จำนวน 5,378.20 ล้านบาท และจำนวน 4,930.60 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 1,745.78 ล้านบาท จำนวน 2,278.30 ล้านบาท และจำนวน 2,795.80 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนา โครงการโดย	ลักษณะ โครงการ	ปี 2564		ปี 2563		ปี 2562	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	34.73	2.34%	104.71	4.11%	86.21	1.4%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	28.80	1.94%	70.11	2.75%	203.10	3.3%
เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	42.60	2.87%	100.50	3.94%	92.70	1.5%
เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน	PF	CONDO	-	-	-	-	3.40	0.1%
เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน 2	PF	CONDO	11.23	0.76%	147.40	5.78%	240.40	3.9%
เมโทร ลักซ์ พระราม 4	PF	CONDO	-	-	3.40	0.13%	9.50	0.2%
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	CONDO	33.11	2.23%	49.40	1.94%	16.90	0.3%
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	CONDO	268.50	18.10%	388.80	15.25%	367.60	6.0%
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	66.00	4.45%	206.90	8.12%	323.70	5.3%
เมโทร ลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	6.90	0.47%	128.40	5.04%	134.40	2.2%
เมโทร สกาย วุฒากาศ	BD	CONDO	223.80	15.09%	-	-	-	-
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	16.90	1.14%	13.40	0.53%	61.10	1.0%
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	CONDO	213.40	14.39%	143.90	5.65%	86.80	1.4%
ไอคอนโด ศรีไทย	BD	CONDO	88.00	5.93%	117.00	4.59%	319.30	5.2%
ไอคอนโด สุขุมวิท 77	EP	CONDO	-	-	59.60	2.34%	1,858.80	30.3%
ไฮด์ 2 สุขุมวิท	GRAND	CONDO	60.00	4.04%	170.60	6.69%	413.10	6.7%
อยู่รวย คอนโด	BD	CONDO	176.50	11.90%	283.90	11.14%	201.80	3.3%
ยู คิโรโระ	KRH	CONDO	212.70	14.34%	561.10	22.01%	1,721.60	28.0%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รวม			1,483.40	100%	2,549.10	100%	6,140.80	100%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไบเทส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.

CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทปี 2564, ปี 2563 และปี 2562 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงาน ภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำนวน 419.03 ล้านบาท จำนวน 864.30 ล้านบาท และจำนวน 1,019.80 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 1,064.42 ล้านบาท จำนวน 1,684.80 ล้านบาท และจำนวน 5,121.00 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทใดก็ได้)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามสายผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า ในแหล่งชุมชนใกล้มหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงการในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพและเติบโตสูงได้แก่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน), จ.นครราชสีมา (เขาใหญ่), แมริม และสันผีเสื้อ จ.เชียงใหม่ ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทผลิตภัณฑ์ได้ ดังนี้ คือ

1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพ ตามความเหมาะสมในระดับราคา ตั้งแต่ 1.90 - 80.00 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ เบลล่า เดล มอนเต้
ระดับราคา 25.00 – 80.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่



โครงการ เลค เลเจนด์
ระดับราคา 25.00 – 120.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เลค เลเจนด์ แจ้งวัฒนะ

PERFECT MASTERPIECE

โครงการ เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ
ระดับราคา 20.00 – 80.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา

PERFECT RESIDENCE

โครงการ เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์
ระดับราคา 10.00 – 15.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ กรุงเทพกรีฑา
เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77

PERFECT PLACE

โครงการ เพอร์เฟก เพลส
ระดับราคา 5.00 – 12.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เพอร์เฟก เพลส รังสิต-ทางด่วนบางพูน
เพอร์เฟก เพลส แจ้งวัฒนะ 2
เพอร์เฟก เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3
เพอร์เฟก เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ 8
เพอร์เฟก เพลส รามอินทรา-วงแหวน 3
เพอร์เฟก เพลส เมืองเชียงใหม่
เพอร์เฟก เพลส กรุงเทพกรีฑา 2
เพอร์เฟก เพลส รัตนาธิเบศร์-สถานีไทรม้า

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

PERFECT
Park

โครงการ เพอร์เฟก พาร์ค
ระดับราคา 4.00 – 6.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เพอร์เฟก พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่
เพอร์เฟก พาร์ค สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟก พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟก พาร์ค บางนา
เพอร์เฟก พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เพอร์เฟก พาร์ค แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟก พาร์ค เวสต์เกต
เพอร์เฟก พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง

LAKE FOREST

โครงการ เลค ฟอเรสต์
ระดับราคา 3.49 – 5.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เลค ฟอเรสต์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่

MODI
VILLA

โครงการ โมดิ วิลล่า
ระดับราคา 3.00 -4.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-สาย 5
โมดิ วิลล่า รังสิต-คลอง 7
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก

THE
METRO

โครงการ เดอะ เมโทร
ระดับราคา 2.89 – 5.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ
เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48

MODI
VILLA

โครงการ โมดิ วิลล่า
(ทาวน์โฮม)
ระดับราคา 1.90 – 3.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า รังสิต (2X)
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7
โมดิ วิลล่า บางใหญ่
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

Metro BizTown

โครงการ เมโทร บิซทาวน์
(อาคารพาณิชย์)
ระดับราคา 3.99 - 7.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร บิซทาวน์ บางนา

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 13,275 ล้านบาท

1. โครงการเพอร์เฟก เฟลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ เฟส 9	มูลค่าโครงการ	1,500	ล้านบาท
2. โครงการเพนตัน สุทธิสาร	มูลค่าโครงการ	500	ล้านบาท
3. โครงการเพอร์เฟก เฟลส รัตนาธิเบศร์ สถานีไทรม้า	มูลค่าโครงการ	85	ล้านบาท
4. โครงการเบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่ (2)	มูลค่าโครงการ	2,000	ล้านบาท
5. โครงการ เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (4)	มูลค่าโครงการ	500	ล้านบาท
6. โครงการเพอร์เฟก พาร์ค พหลโยธิน-จตุโชติ	มูลค่าโครงการ	815	ล้านบาท
7. โครงการบ้าน 3 ชั้น สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (New Brand)	มูลค่าโครงการ	550	ล้านบาท
8. โครงการเพอร์เฟก เฟลส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	มูลค่าโครงการ	1,485	ล้านบาท
9. โครงการเพอร์เฟก พาร์ค บางใหญ่ (2)	มูลค่าโครงการ	1,670	ล้านบาท
10. โครงการเดอะเมโทร กรุงเทพกรีฑา-ร่มเกล้า	มูลค่าโครงการ	550	ล้านบาท
11. โครงการ ลักซูรี เรสซิเดนซ์ รัตนาธิเบศร์	มูลค่าโครงการ	4,240	ล้านบาท
12. โครงการโมดิ วิลล่า บางใหญ่ (2)	มูลค่าโครงการ	880	ล้านบาท

นอกจาก 12 โครงการใหม่ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือแล้ว ยังมีโครงการกับบริษัทร่วมทุนเปิดใหม่อีก 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 10,860 ล้านบาท

ร่วมทุนกับ บริษัท ฮ็องกงแลนด์ จำกัด 2 โครงการ มูลค่า 9,600 ล้านบาท โครงการเลค เลเจนด์ บางนา มูลค่าโครงการ 6,200 ล้านบาท และ โครงการเลค เลเจนด์ แจ้งวัฒนะ (2) มูลค่าโครงการ 3,400 ล้านบาท

ร่วมทุนกับ บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด โครงการเพอร์เฟก เฟลส เลค ฟอเรสต์ มูลค่าโครงการ 1,260 ล้านบาท

2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้ง คอนโดมิเนียมไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ มีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 0.89 ล้านบาท ถึง 150.00 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แหล่งรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้

คอนโดมิเนียม


HYDE
โครงการ ไฮด์
ระดับราคา 6.02 – 150.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11
โครงการไฮด์ เฮอร์มิเทจ ทองหล่อ


KIRORO
โครงการ ยู คิโรโระ
ระดับราคา 20.00 – 145.00 ล้านบาท



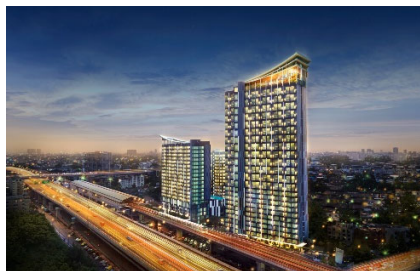
ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
โครงการยู คิโรโระ ประเทศญี่ปุ่น


THE SKY
โครงการ: เดอะ สกาย
ระดับราคา: 2.90 – 9.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
โครงการเดอะ สกาย สุขุมวิท


METROSKY
โครงการ เมโทร สกาย
ระดับราคา 2.00 – 5.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เมโทร สกาย ประชาชื่น
เมโทร สกาย วุฒากาศ


METROLUXE
โครงการ เมโทร ลักซ์
ระดับราคา 2.00 – 5.40 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์
เมโทรลักซ์ รัชดา

คอนโดมิเนียม

TheLake

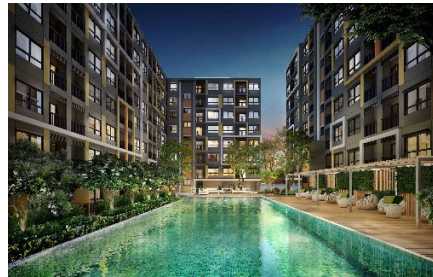
โครงการ เดอะ เลค
ระดับราคา 1.80 – 3.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เดอะเลค กัลปพฤกษ์-อุดมภาศ

Condo

โครงการ ไอคอนโด
ระดับราคา 1.80 – 2.40 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
ไอคอนโด ศาลายา
ไอคอนโด ศาลายา เดอะ แคมปัส
ไอคอนโด เสรีไทย

BELLA COSTA
HUA-HIN

โครงการ เบลล่า คอสต้า
ระดับราคา 3.99 – 12.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เบลล่า คอสต้า หัวหิน

อยู่รวยคอนโด
วอมินทร์ 135

โครงการ อยู่รวยคอนโด
ราคาเริ่มต้น 0.89 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
อยู่รวย คอนโด นวมินทร์ 135

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการทบทวนเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการ ทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทแบบบ้านและราคาที่เหมาะสม ทุกๆ โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง โดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย ภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์โดยบริษัทมีแผนกบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกัน โดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า โดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์ และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่าง ๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

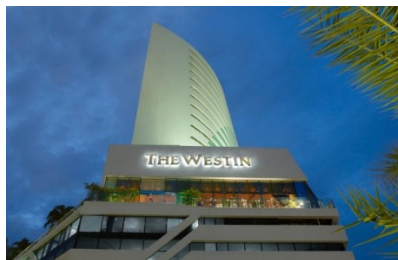
3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน หลากหลาย

อีกทั้งบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ คือโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะไคว่าวบนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น อยู่บนเนื้อที่กว่า 292 ไร่ ประกอบไปด้วยอาคารโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวม 422 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักมาตรฐานขนาด 22 ตารางเมตร จนถึงห้องสวีทขนาด 149 ตารางเมตร ปัจจุบันได้โอนขายธุรกิจให้แก่ Godo Kaisha Kiroro Management (“GKKM”) และ Napier Tokutei Mokuteki Kaisha (“NAPIER TMK”) ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564

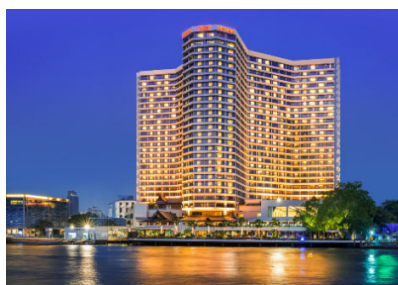
โรงแรม

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK



โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท


SHERATON
Royal Orchid Hotel & Towers



โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน
ไฮเต็ล แอนด์ ทาวเวอร์ส


SHERATON
Hua Hin Resort & Spa



โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท
แอนด์ สปา

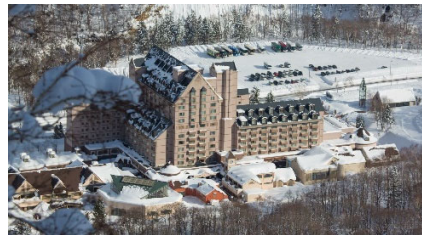
โรงแรม



โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี
วิลล่า



โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท



โครงการคิโรโร สกีรีสอร์ท*

*ได้โอนขายกิจการนี้ไป ณ วันที่
22 พฤศจิกายน 2564

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต่อไป

5. ธุรกิจค้าปลีก

บริษัทและบริษัทย่อยมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ซึ่งช่วงแรกจะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบัน บมจ.วีวีเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทร ทาวน์ (เดิมชื่อเมโทร เวสทาว์น) ที่ถนนกัลปพฤกษ์

ข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 69 โครงการ โดยมีมูลค่าคงเหลือขายรวม 38,766 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 1,882 ล้านบาท

ทั้งนี้สามารถแบ่งตามบริษัท และบริษัทย่อยได้ดังนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 40 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 23,757 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 1,414 ล้านบาท

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 9 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 5,716 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 89 ล้านบาท

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 11 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 4,599 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 221 ล้านบาท

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 3,183 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 128 ล้านบาท

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม และ โครงการหัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 1,511 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 30 ล้านบาท

*หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความเป็นหนี้ในการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์		
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	
โครงการภายใต้การพัฒนาของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																	
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนวิเบศร์	2550-2565	SDH	342	4,925	2,329	100.00	342	4,925	100.00	-	-	340	4,879	2	46	
	ที่ตั้ง : ต.ไทรมา อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี																
2	เพอร์เฟค เฟลส แจ้งวัฒนะ (2)	2556-2567	SDH	372	2,424	775	61.76	143	1,007	38.44	229	1,417	142	1,000	1	7	
	ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
3	เพอร์เฟค เฟลส รวมคำแหง-สุวรรณภูมิ 3	2558-2567	SDH	320	1,990	856	79.07	226	1,404	70.63	94	586	215	1,342	11	62	
	ที่ตั้ง : แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ																
4	เบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่	2558-2565	SDH	30	769	350	76.77	11	472	36.67	19	297	6	284	5	188	
	ที่ตั้ง : ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา																
5	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี่) รวมคำแหง-สุวรรณภูมิ	2559-2565	SDH	97	2,115	886	94.21	69	1,478	71.13	28	637	68	1,448	1	30	
	ที่ตั้ง : แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ																
6	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	2559-2565	SDH	59	966	439	91.45	57	930	96.61	2	36	56	920	1	10	
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
7	เพอร์เฟค เฟลส (2) รวมอินทรา-วงแหวน	2560-2564	SDH	130	806	469	100.00	130	806	100.00	-	-	130	806	-	-	
	ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ																
8	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	2560-2567	SDH	168	4,084	1,148	72.16	93	2,006	55.36	75	2,078	93	2,006	-	-	
	ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ																
9	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	2560-2565	SDH	39	455	226	96.63	27	330	69.23	12	126	25	307	2	22	
	ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ																
10	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	2561-2566	SDH	358	1,728	693	74.95	192	945	53.63	166	783	180	887	12	58	
	ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
11	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	2561-2565	SDH	311	784	308	60.14	170	431	54.66	141	352	167	424	3	8	
	ที่ตั้ง : ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
12	เพอร์เฟค เพลส รัชสิด-ทางด่วนบางขุน	2561-2567	SDH	199	1,316	416	63.61	79	604	39.70	120	713	76	575	3	28
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
13	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (4)	2561-2567	SDH	83	1,842	369	51.29	45	929	54.22	38	953	41	762	4	127
	ที่ตั้ง : ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															
14	เพอร์เฟค เพลส พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	2561-2567	SDH	315	2,972	772	59.57	186	1,779	59.05	129	1,192	150	1,432	36	348
	ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ															
15	เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	2561-2565	SDH	425	1,250	283	38.96	47	136	11.06	378	1,114	47	136	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเคอ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
16	เพอร์เฟค เพลส (3) รามอินทรา-วงแหวน	2562-2567	SDH	316	1,802	452	56.61	121	650	38.29	195	1,152	101	534	20	116
	ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ															
17	เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน-จตุโชติ	2564-2568	SDH	143	807	67	16.25	-	-	-	143	807	-	-	-	-
	ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ															
18	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพกรีฑา-รามคำแหง	2562-2566	SDH	220	1,208	288	49.25	46	262	20.91	174	946	44	250	2	12
	ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ															
19	เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ (2)	2564-2569	SDH	464	1,898	102	8.86	-	-	-	464	1,898	-	-	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
20	เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์-สถานีโทรมา	2562-2566	SDH	138	1,158	432	83.56	101	858	73.19	37	301	91	776	10	81
	ที่ตั้ง : ต.โทรมา อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี															
21	เมโทรไพร์ บิซทาวน์ ไพร่ พหลโยธิน-สุทธิสาร	2562-2566	SDH	6	27	76	42.37	-	-	-	6	27	-	-	-	-
	ที่ตั้ง : แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ															
22	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5- บางใหญ่	2549-2566	SDH,DH	1,869	6,642	3,629	98.15	1,830	6,498	97.91	40	148	1,826	6,481	3	13
	ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
23	โมดิ วิลล่า รัชสิด คลอง7	2559-2567	SDH,DH	230	788	265	54.93	78	271	33.91	152	517	77	267	1	4
	ที่ตั้ง : ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี															
24	เพอร์เฟค พาร์ค รัชสิด (2)	2560-2565	SDH,DH	237	1,155	526	84.89	185	901	78.06	52	254	184	895	1	6
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
25	เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48	2562-2565	SDH,DH	128	707	309	81.07	57	318	44.53	71	389	52	289	5	29
	ที่ตั้ง : แขวงบางด้วน เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ															

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
26	โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	2558-2565	TH,DH	187	633	341	86.14	168	578	89.84	19	55	166	573	2	5
	ที่ตั้ง : ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
27	เดอะ เมทโพร รัตนธิเบศร์	2557-2565	TH	270	1,023	594	97.77	252	936	93.33	18	87	252	936	-	-
	ที่ตั้ง : ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
28	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์	2558-2565	TH	145	390	214	82.41	144	385	99.31	1	5	144	385	-	-
	ที่ตั้ง : ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
29	โมดิ วิลล่า รังสิต 2	2560-2565	TH	264	883	342	50.60	145	432	54.92	117	451	145	425	2	7
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
30	โมดิ วิลล่า บางใหญ่	2561-2564	TH	146	434	229	94.31	82	242	56.16	64	192	82	242	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
31	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	2562-2567	TH	288	1,137	293	42.48	78	313	27.08	210	823	75	302	3	12
	ที่ตั้ง : ต.บางเค็ม อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
32	เดอะ เมทโพร แจ้งวัฒนะ	2562-2567	TH	289	947	338	66.25	97	332	33.56	192	615	93	317	4	15
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
33	เมทโพร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2	2560-2564	SHOP	29	176	60	88.83	29	176	100.00	-	-	29	176	-	-
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
34	เมทโพร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 3	2561-2564	SHOP	50	337	129	96.83	50	337	100.00	-	-	50	337	-	-
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
35	เดอะ เลค กัลปพฤกษ์-วุฒากาศ เฟส 3	2551-2565	CD	2,150	3,802	2,202	91.70	2,109	3,722	98.09	41	80	2,107	3,719	2	3
	ที่ตั้ง : แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ															
36	เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)	2555-2565	CD	900	3,691	2,461	98.59	597	2,095	66.33	304	1,599	587	2,060	9	32
	ที่ตั้ง : แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ															
37	เมโทรลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์ (เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์)	2557-2565	CD	606	1,761	1,092	99.76	393	1,233	64.85	213	528	390	1,226	3	7
	ที่ตั้ง : ต.โทรมั่ว อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี															
38	เบลล่า คอสต้า หัวหิน	2557-2565	CD	323	1,556	882	93.04	141	743	43.65	182	813	141	743	-	-
	ที่ตั้ง : ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์															

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
39	เมโทร สกาย ประชาชื่น	2558-2565	CD	1,328	3,793	1,931	99.73	1,035	2,891	77.94	288	890	1,028	2,871	12	32
	ที่ตั้ง : แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ															
40	ไอคอนโด พัฒนาการ-ศรีนครินทร์	2562-2566	CD	445	1,002	223	37.96	51	106	11.46	394	896	-	-	51	106
	ที่ตั้ง : แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ															
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-PF				14,419	66,183			9,606	42,461		4,808	23,757	9,400	41,012	211	1,414
โครงการภายใต้ บจก.เอสเตท เพอร์เฟกต์ (EP-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
41	เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77	2550-2565	SDH	108	1,203	352	64.53	45	512	41.67	63	691	44	498	1	14
	ที่ตั้ง : ต.คลองราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															
42	เพอร์เฟก เฟส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ เฟส 9	2564-2570	SDH	163	1,437	102	13.50	-	-	-	163	1,437	-	-	-	-
	ที่ตั้ง : ต.คลองราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															
43	เพอร์เฟก เฟส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ เฟส 8	2550-2565	SDH	214	1,645	735	100.00	210	1,617	98.13	4	28	209	1,611	1	6
	ที่ตั้ง : ต.คลองราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															
44	เพอร์เฟก พาร์ค สุวรรณภูมิ เฟส 5	2561-2567	SDH	427	2,186	499	38.84	135	731	31.62	292	1,455	132	712	3	19
	ที่ตั้ง : แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ															
45	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง	2555-2565	TH	472	1,008	534	74.84	363	749	76.91	109	259	359	739	4	10
	ที่ตั้ง : ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา															
46	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	2556-2566	TH	449	1,030	562	78.81	348	804	77.51	101	226	343	792	5	12
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ															
47	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม รังสิตคลอง 7	2559-2567	TH	489	1,137	384	49.30	163	381	33.33	326	756	163	381	-	-
	ที่ตั้ง : ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี															
48	โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	2561-2565	SDH,DH	113	475	210	81.77	105	431	92.92	8	44	105	431	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางระทึก อ.สามพราน จ.นครปฐม															
49	โมดิ วิลล่า พระราม5-กาญจนาภิเษก	2561-2567	SDH,DH,TH	429	1,349	433	52.82	178	529	41.49	251	820	169	501	9	28
	ที่ตั้ง : ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-EP				2,864	11,470			1,547	5,754		1,317	5,716	1,524	5,665	23	89

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์		
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	
โครงการภายใต้ บจก.โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ (BD-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																	
50	เพอร์เฟก พาร์ค บางนา	2558-2565	SDH,DH	115	530	248	79.36	56	252	48.70	59	278	51	228	5	24	
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
51	เดอ เมโทร งามวงศ์วาน	2558-2565	TH	60	338	144	95.78	31	176	51.67	29	162	31	176	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี																
52	เมโทร บีชทาวน์ บางนา	2560-2565	SHOP	117	547	142	44.39	23	108	19.66	94	439	23	108	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
53	โมดิ วิลล่า บางนา 2	2564-2569	TH	96	414	98	40.88	6	26	6.25	90	388	4	17	2	9	
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
54	เมโทรลักซ์ เกษตร (เมโทร สกาย เกษตร)	2557-2565	CD	564	1,540	760	97.84	563	1,535	99.82	1	5	563	1,535	-	-	
	ที่ตั้ง : แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ																
55	เมโทรลักซ์ รัชดา (เมโทร สกาย รัชดา)	2557-2565	CD	535	1,973	826	94.02	479	1,738	89.53	56	235	474	1,721	5	17	
	ที่ตั้ง : แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ																
56	ไอคอนโด ศาลายา	2557-2565	CD	567	986	546	96.40	565	970	99.65	2	16	565	970	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.ศาลายา อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม																
57	ไอคอนโด ศาลายา 2	2557-2565	CD	890	1,580	889	98.50	777	1,357	87.30	113	223	774	1,352	3	5	
	ที่ตั้ง : ต.ศาลายา อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม																
58	ไอคอนโด เสรีไทย	2560-2565	CD	505	974	509	95.46	442	833	87.52	63	141	440	829	2	4	
	ที่ตั้ง : แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ																
59	เมโทร สกาย วุฒากาศ	2560-2565	CD	527	1,508	957	83.84	133	350	25.24	394	1,159	90	233	43	116	
	ที่ตั้ง : แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ																
60	อยู่รวย คอนโด	2561-2565	CD	2,461	2,352	650	69.89	817	799	33.20	1,644	1,553	767	753	50	46	
	ที่ตั้ง : แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ																
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-BD				6,437	12,742			3,892	8,144		2,545	4,599	3,782	7,922	110	221	

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการภายใต้ บจก.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ (RN 9-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
61	เพอร์เฟก เฟส2 เชียงใหม่	2557-2567	SDH	206	1,005	342	72.06	67	339	32.52	139	666	67	339	-	-
	ที่ตั้ง : ต.สันติสุข อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่															
62	เพอร์เฟก พาร์ค ชัยพฤกษ์	2559-2565	SDH	154	709	278	63.66	88	401	57.14	66	308	84	384	4	17
	ที่ตั้ง : ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
63	เพอร์เฟก พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	2561-2567	SDH	212	1,292	316	54.72	80	392	37.74	132	900	71	320	9	72
	ที่ตั้ง : ต.บางเคอ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
64	โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง	2555-2565	SDH,DH	190	627	345	78.08	190	627	100.00	-	-	190	627	-	-
	ที่ตั้ง : ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา															
65	เพอร์เฟก พาร์ค เวสต์เกต	2561-2567	SDH,DH	399	1,718	359	32.86	90	409	22.56	309	1,309	82	374	8	35
	ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
66	เมโทร บิซเนส บางบัวทอง 2	2560-2565	SHOP	8	34	17	98.40	8	34	100.00	-	-	7	30	1	4
	ที่ตั้ง : ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-RN 9				1,169	5,385			523	2,202		646	3,183	501	2,074	22	128
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน- PF ทั้งหมด				24,889	95,780			15,568	58,561		9,316	37,255	15,207	56,673	366	1,852

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
	บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (GRAND)															
	(สัดส่วนการถือหุ้น ทางตรง 9.50% ทางอ้อม 39.29%)															
1	ไฮด์ สุภูมิวิท 11			478	4,513	1,687	100.00	354	3019	66.89	124	1,494	351	2,989	3	30
2	เดอะ เทรนด์			734	3,014	2,163	100.00	733	3005	100.00	1	9	733	3,005	-	-
3	หัวหิน บลู ลาгуนา			145	1,285	1,032	100.00	144	1278	99.42	1	8	144	1,278	-	-
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-GRAND				1,357	8,813			1,231	7,302		126	1,511	1,228	7,271	3	30
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-ทั้งหมด				26,246	104,593			16,799	65,863		9,442	38,766	16,435	63,944	369	1,882

*หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย

มูลค่าความคืบหน้าการก่อสร้าง หมายถึง ราคาทุนของค่าก่อสร้างซึ่งไม่รวมค่าที่ดิน

การตลาด และการแข่งขัน

การตลาด และภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

การตลาด

☐ กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

การออกแบบบ้าน และการออกแบบโครงการ (Product)

☐ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (Low Rise Residential Units)

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ดีขึ้นและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่างๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิตและเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย โดยทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสรรสร้างแบบนวัตกรรมใหม่ๆ ตลอดมา

ในปี 2563 บริษัทได้พัฒนารูปแบบภายในบ้าน เพื่อให้ทุกคนที่อาศัยอยู่ในบ้านมีสุขภาพที่ดี โดยคำนึงถึงอากาศที่สะอาดบริสุทธิ์ และการถ่ายเทภายในบ้าน ด้วยระบบ Active Airflow หรือ ระบบ Air Factory (ขึ้นอยู่กับแต่ละแบรนด์) แบบบ้าน ทั้งหมด 4 รุ่น มีดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ ได้พัฒนาแบบบ้านใหม่ 2 รูปแบบ ในแบบ
 - 1.1 Modern Classic เน้นความหรูหรา สง่างาม ร่วมสมัย คฤหาสน์ขนาดใหญ่ 300 – 670 ตารางเมตร บนที่ดินขนาดใหญ่ 150 – 300 ตารางวา
 - 1.2 Modern Oriental เน้นความเรียบหรู อบอุ่น ผสานธรรมชาติ

ที่เน้นรูปแบบหรูหรา ทั้ง 2 สไตล์ ตามรสนิยมของลูกค้า แต่ยังคงคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงการใส่ใจในการดีไซน์ฟังก์ชันการอยู่อาศัยให้ตอบรับกับทุก Generation
2. โครงการเพอร์เฟก เฟลซ พัฒนาแบบบ้านแนวใหม่ รูปแบบ Modern Oriental ที่อบอุ่น ทันสมัย ที่มี 4 ห้องนอน ในทุกแบบบ้าน (ห้องนอนชั้นล่าง ที่สามารถเป็นห้องเอนกประสงค์ได้) นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มพื้นที่ในทุกฟังก์ชัน เพื่อรองรับสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้น รวมถึงครัวไทยแยกส่วน ทุกฟังก์ชัน รองรับการใช้ชีวิตแบบ New Normal
3. โครงการเพอร์เฟก พาร์ค พัฒนาแบบบ้านที่เน้นสไตล์โมเดิร์น เรียบง่าย เพดานสูง สมบูรณ์แบบครบฟังก์ชันสำหรับครอบครัวเริ่มต้น มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน
4. โครงการบ้าน 3 ชั้น เป็นการพัฒนาสินค้าใหม่ ที่เน้นความต้องการพื้นที่ใช้สอย ระดับ 400 – 550 ตารางเมตร บนขนาดที่ดิน 50-70 ตารางวา ด้วยดีไซน์โมเดิร์นคลาสสิก ที่เน้นให้ทุกพื้นที่ใช้สอย รองรับกับ new normal ของทุกสมาชิกในครอบครัว พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ผสานกับระบบ Smart home เพื่อให้ชีวิตง่ายขึ้น
5. โครงการเพนต์ สุธิสาร เป็นการพัฒนารูปแบบใหม่ของ Home Office หรูหรา ใจกลางเมือง ที่เน้นพื้นที่ใช้สอย ทั้งการอยู่อาศัย และการประกอบธุรกิจ มาพร้อมกับ ที่จอดรถ และสระว่ายน้ำภายในอาคาร
6. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ประกอบด้วย

- 6.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” ซึ่งเป็นความร่วมมือกับ เซกิซุย เคมิคอล ในปี 2563 มีรูปแบบใหม่ในสไตล์ European Classic ที่เน้นความหรูหรายิ่งขึ้น
- 6.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ ฮ่องกง แลนด์ เป็นคอนทราสตีฟไฮนุสไตล์ Modern French รูปแบบภายนอกเน้นความงดงามคลาสสิก พร้อมฟังก์ชันครบครันแบบ Luxury House
- 6.3 โครงการภายใต้ความร่วมมือกับ ชูมิโตโม ฟอเรสทรี เป็นรูปแบบบ้านที่ผสมผสานความโดดเด่นของไทยและญี่ปุ่นเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

☐ คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและ Segment ของกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัย โดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality and Service)

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทฯ หรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือ ให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ กำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีมีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลัก บริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมานำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัท ถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกระหว่างวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นถึงปัญหาด้านความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork¹ มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือน เหลือเพียง 4 - 5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น (หมายเหตุ ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง)

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานโดยในอนาคตจะดำเนินการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมงานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2- 3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกใช้บริการ อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัท และของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าคุ้มราคาอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและเพื่อนบ้านเพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทางดังกล่าว ทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลโครงการที่มีการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน

โครงการของบริษัท ได้แก่ เพอร์เฟก เพลส รังสิต ยังได้รับรางวัลโล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชน ประเภทบ้านเดี่ยว ประจำปี 2555” นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับรางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ซึ่งมอบรางวัลให้แก่แบบบ้านและโครงการจัดสรร ที่มีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การวางผัง ตลอดจนมีการบริหารจัดการที่ดี โดยบริษัทได้รับรางวัลดังกล่าวครั้งแรกเมื่อปี 2551 และได้รับรางวัลในแขนงนี้มาอย่างต่อเนื่องจนถึง ปี 2561 เช่น

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verberna V-Series โครงการเพอร์เฟก เพลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica V-Series โครงการเพอร์เฟก เพลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประกอบด้วย ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regent

ปี 2561 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2561 จากโครงการเพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม.

จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.

ม. จากแบบบ้าน Rediance

การจัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ ทะเลสาบ พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบโดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็นจุดเด่นเหนือคู่แข่ง และเป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าวจึงเป็นการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้โครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าจนกลายเป็นจุดแข็งของบริษัทจนถึงปัจจุบัน

☐ กลยุทธ์ด้านราคา (Price)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการตั้งราคาเพื่อสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้าเหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและสภาพการแข่งขัน สำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาร่วมกับปัจจัยด้านต้นทุน ค่าเฉลี่ยรูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง อาทิเช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

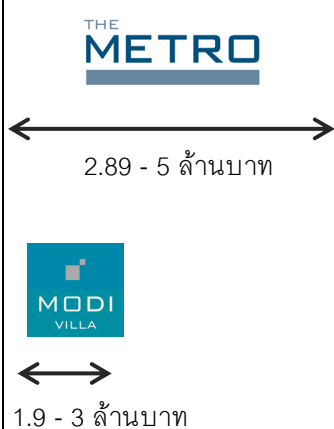
มีโครงการตั้งแต่มูลค่า 1.90 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการระดับราคา 120.00 ล้านบาท

ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย

คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่มูลค่า 0.89 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงโครงการระดับราคา 150.00 ล้านบาท

ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	9.0-10.0	10.0-15.0	สูงกว่า 15.0
SDH (บ้านเดี่ยวและ บ้านแฝด)	 BELLA del MONTE KHAOTAI 25 - 80 ล้านบาท LAKE LEGEND A WATERFRONT LEGACY 25 - 120 ล้านบาท PERFECT MASTERPIECE 20 - 80 ล้านบาท PERFECT RESIDENCE 10 - 15 ล้านบาท PERFECT PLACE 5 - 12 ล้านบาท LAKE FOREST Park 4 - 6 ล้านบาท MODI VILLA 3 - 4 ล้านบาท					
TH (ทาวน์เฮ้าส์)	 THE METRO 2.89 - 5 ล้านบาท MODI VILLA 1.9 - 3 ล้านบาท					

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	สูงกว่า 9.0
CD (คอนโดมิเนียม)	 6.02 - 150 ล้านบาท  20 - 145 ล้านบาท  3.99 - 12 ล้านบาท  2.9 - 9 ล้านบาท  2.0 - 5.4 ล้านบาท  2.0 - 5 ล้านบาท  1.8 - 3 ล้านบาท  1.8 - 2.4 ล้านบาท  0.89 ล้านบาท					

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

ทำเล (Location)

โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เดินทางสะดวก โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือแนวถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

☐ โซนเหนือและตะวันตก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่)ที่เปิดให้บริการแล้วเมื่อวันที่ 6 ส.ค. 2559 รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต), รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนวิเบศร์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง ถนนรังสิต-ปทุมธานี พร้อมเส้นทางเชื่อมต่อสู่ทำเลสำคัญ ได้แก่ สะพานพระราม 4 (ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนเชื่อมต่อ ถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก ที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษกแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งเปิดใช้งานเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2561 รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนสายใหม่ศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งใหม่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัล-แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนวิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต, ห้างสเปคส์ รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล ฟีชี 3 ถ.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

☐ โซนตะวันออก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท 77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อกจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังมีถนนศรีนครินทร์ ร่มเกล้า (กรุงเทพกรีฑาตัดใหม่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนาน กับ ถนนมอเตอร์เวย์ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนตุลาคม 2562 จะช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า ไปสู่ New CBD พระราม 9-รัชดา ได้ภายในเวลา 20 นาที

☐ โซนในเมือง

โครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ ถนนมอเตอร์เวย์ แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link แนวรถไฟฟ้ายกระดับ BTS สายสีเขียว MRT สายสีม่วง และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสีน้ำเงิน ในเส้นทางทั้งที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน และที่กำลังจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน (เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ) ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น (เดอะ เมโทร) และคอนโดมิเนียม (ไฮด์, เมโทรลักซ์, เมโทร สกาย, ไอคอนโด) เป็นหลัก

☐ โซนต่างจังหวัด

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เฟลส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลล่าคอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนั้นแล้ว ยังมีโครงการ Resort Residence เบลล่า เดล มอนต์ ที่เขาใหญ่ อีกด้วย

□ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่าง ๆ ทั้ง Online และ Off-line เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ บ้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ก ยูทูบ ไลน์ ทวิตเตอร์ และอินสตาแกรม ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหาบนอินเทอร์เน็ต (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็วด้วยสื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและยังทำให้ลูกค้ารับข้อมูลได้อย่างสะดวก รวมถึง การทำการตลาดด้วยเนื้อหา (Content Marketing) ส่งไปถึงกลุ่มเป้าหมายด้วยเครื่องมือที่หลากหลาย พร้อมรูปแบบของเนื้อหาที่สร้างความน่าสนใจ ทั้ง รูปภาพ คลิปวิดีโอ อินโฟกราฟิก บริษัทและบริษัทย่อยยังมีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ การเปิดจองยูนิตพิเศษผ่านระบบออนไลน์ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่องทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุมากรเพื่อมาออกแบบตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินเชื่อบ้านที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัย

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่ง โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- คุณภาพ คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ในปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำระบบมาตรฐานอุตสาหกรรม ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลสำหรับระบบบริหารคุณภาพ (Quality Management System) ที่เกี่ยวกับการจัดการทางด้านคุณภาพและการประกันคุณภาพ โดยเริ่มนำระบบบริหารคุณภาพดังกล่าวเข้ามาใช้กับระบบการก่อสร้างสำหรับโครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า

- ความปลอดภัย คือ ความสุขจากความรู้สึกลดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิท์ทักซิก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่นเพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู่ บัณฑิตยาลัย พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของ บริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิค ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ
- พื้นที่สีเขียว คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เติมน้ำแบบระบายความร้อน กระจุกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้าอันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางแผนโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพอบอุ่น และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เป็น/ ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กรมหาชน	25.00 – 80.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร ข้าราชการระดับสูง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา :ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	25.00 – 120.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง นักบิน ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	20.00 – 80.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร เจ้าของธุรกิจ-ขนาดกลาง แพทย์ นักบิน ช่วงอายุ : 35 – 50 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 150,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 250,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 - 6 คน	10.00 – 15.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจ SME ผู้บริหารระดับกลาง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์ทั่วไป วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 35 – 45 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 50,000 - 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 100,000 - 200,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน	5.00 – 12.00 ล้านบาท
 	กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป ผู้บริหารระดับกลาง วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 30,000 – 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 60,000 – 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน	4.00 – 6.00 ล้านบาท

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการ เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ช่วงอายุ: 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 25,000 – 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 50,000 – 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 4 คน	3.00 – 4.00 ล้านบาท

โครงการทาวน์เฮ้าส์

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป เจ้าของธุรกิจ SME ช่วงอายุ: 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 50,000 – 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 80,000 – 150,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 3 – 4 คน	2.89 – 5.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ช่วงอายุ: 30 – 35 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรี รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 20,000 – 40,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 40,000 – 80,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 3 คน	1.90 – 3.00 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อตร.ม. ¹
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชวรี ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	200,000 - 310,000
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับ High-end ตั้งอยู่ในพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	100,000 - 150,000
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลาง ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	78,000 - 109,000

แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อตร.ม. ¹
	กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ	360,000 - 420,000
	กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 - 140,000
	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000 – 50,000 บาทต่อเดือน	50,000 - 65,000
	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	80,000 - 140,000
	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000 – 55,000 บาทต่อเดือน	53,000 - 60,000
	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 12,000 – 20,000 บาทต่อเดือน	39,000 - 42,000

หมายเหตุ /1 ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนอง
กับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัท
สามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียง
กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้ง
ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ รวมถึงออกบูธตามห้างสรรพสินค้าใหญ่ที่อยู่ใจกลางเมือง และใกล้แหล่งงานย่าน CBD
เพื่อนำเสนอสินค้าคอนโดมิเนียมให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับ
ผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม
นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

บริษัทได้พัฒนาเว็บไซต์ของบริษัท www.pf.co.th/ และ Facebook ของบริษัทให้มีความสวยงาม สามารถ
เข้าถึงและสืบค้นข้อมูลได้ง่าย และมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทอย่างครบถ้วน เพื่อใช้ในการโฆษณา
ประชาสัมพันธ์และใช้เป็นช่องทางในการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกช่องทางหนึ่ง

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565 ส่งสัญญาณการฟื้นตัว โดยมีปัจจัยหนุนจากการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมการซื้อขาย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนซื้อขายในอัตราจัดเก็บที่ 0.01% สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งนับเป็นอีกหนึ่งปัจจัยบวกของตลาดที่อยู่อาศัย หลังจากที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายมาตรการ LTV ไปเมื่อเดือน ตุลาคม 2564 ซึ่งจะทำให้กิจกรรมการซื้อขายปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2564

อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวน่าจะยังอยู่ที่ระดับต่ำกว่าก่อนการระบาดของโควิด โดยที่อัตราการฟื้นตัวจะขึ้นอยู่กับ อัตราการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ที่ยังมีประเด็นในเรื่องการเร่งตัวของอัตราเงินเฟ้อทั่วโลก นำไปสู่การเร่งปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศ ระดับหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ รวมไปถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งหากเกิดการระบาดระลอกใหม่ของสายพันธุ์ใหม่ และครอบคลุมระยะเวลาที่ยาวนาน ก็จะมีผลกระทบต่อการทำงานของเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภค ที่จะใช้ระยะเวลานานขึ้น และเป็นแรงกดดันต่อกิจกรรมการซื้อขายและการลงทุนที่อยู่อาศัย ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ยังเสี่ยงและมีความผันผวนสูง

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การตลาด : ในช่วงเวลาที่ผ่านมา ผู้ประกอบการมีการปรับตัวรับมือกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของพฤติกรรมและมุมมองของผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลง ทำให้เกิดตลาด New Normal เนื่องจากการมีงานจากที่บ้านมากขึ้น ผู้บริโภคมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น และฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น ซึ่งในปี 2565 ยังคงจะเน้นการวางผลิตภัณฑ์ วางแผนการตลาดและวางจุดขาย ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเหล่านี้

การแข่งขัน : การแข่งขันยังคงอยู่ในระดับสูงจากอุปทานคงค้างในระบบที่ยังอยู่ในระดับสูง ในส่วนของแนวราบแม้จะได้รับผลกระทบน้อยกว่าแนวสูง แต่ผู้ประกอบการต่างหันไปให้ความสนใจในตลาดบนมากขึ้น จากปัญหาลาดล่างถูกปฏิเสธสินเชื่อ ทำให้การแข่งขันในตลาดบนทวีความรุนแรงขึ้น ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียม ชัฟฟลายในตลาดยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก การแข่งขันก็จะยิ่งเข้มข้นมากกว่าเดิม

ธุรกิจโรงแรม

ปี 2565 ธุรกิจโรงแรมจะเริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวจากกิจกรรมการท่องเที่ยวที่เริ่มฟื้นตัวขึ้น เป็นผลจากภาคการท่องเที่ยวที่จะกลับมาขยายตัวจากการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศผ่านระบบ Test & Go จากอัตราการฉีดวัคซีนที่เพิ่มมากขึ้น และจากการปรับตัวของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวในการรับมือกับการแพร่ระบาดของโควิด-19 อีกทั้งอย่างไรก็ดี ภาคการท่องเที่ยวก็มีความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ถ้ามีการแพร่ระบาดครั้งใหม่ จะทำให้เกิดการล็อกดาวน์ การกำหนดเคอร์ฟิว การจำกัดการเดินทาง ทำให้ประชาชนงดเว้นกิจกรรมการท่องเที่ยวสังสรรค์และสันทนาการ ส่งผลกระทบกับธุรกิจโรงแรมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ธุรกิจค้าปลีก

การตลาด : ธุรกิจค้าปลีกยังคงต้องวางกลยุทธ์ กับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในยุค New normal เพราะในทางกลับกัน ผู้ค้าปลีกจะลดขนาดและปรับรูปแบบพื้นที่เช่าเพื่อลดค่าใช้จ่ายและทำให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ธนาคารต่างกำลังย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับบริการส่งอาหารมากขึ้น และร้านขายสินค้าแฟชั่นจะมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากการเปลี่ยนสถานะการเช่าจากแบบถาวรมาเป็นแบบชั่วคราวแล้ว ผู้เช่าจะพัฒนาให้เป็นร้านค้ารูปแบบที่เล็กลง เช่น ป๊อปอัพสโตร์ เพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงในยุค New normal

การแข่งขัน : ภาวะการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น ภายในปี 2568 จะมีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) ขนาดใหญ่ ทอยแล้วเสร็จอีกหลายโครงการ รวมทั้งสิ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร ซึ่งจะทำให้พื้นที่ค้าปลีกเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก ก่อปรกับการเติบโตของธุรกิจ E-commerce อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน จึงอาจกดดันผู้ประกอบการทั้งด้านอัตราการเช่า ค่าเช่าและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานพัฒนาโครงการโดยเริ่มต้นตั้งแต่ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ จนกระทั่งส่งมอบบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างเสร็จประมาณ 12-18 เดือน และ 22-36 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 12-14 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้นและประมาณ 18-24 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น การเริ่มต้นพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

1. บริษัทนำที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาเป็นโครงการต่าง ๆ โดยทำการสำรวจตลาดเพื่อศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ก่อนนำเสนอรูปแบบและประเภทของโครงการสังหาริมทรัพย์ให้กับทีมงานเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ก่อนจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อนำเสนอผู้บริหารในขั้นต่อไป
2. เมื่อบริษัทมีความสนใจที่จะดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการบริเวณใด บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยการสำรวจสถานะตลาด อุปทาน และความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดิน

เนื่องจากที่ดินในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะปรับราคาเพิ่มขึ้นจึงทำให้การนำที่ดินเปล่าที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาโครงการมีต้นทุนค่าที่ดินต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม สำหรับทั้ง 2 กรณี สายงานกลุ่มพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้รับผิดชอบจัดทำการศึกษาความต้องการของตลาด รวมทั้งจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้และนำเสนอให้แก่ผู้บริหารของบริษัทเพื่ออนุมัติตามเงื่อนไขการยอมรับหรือปฏิเสธโครงการซึ่งเป็นข้อกำหนดที่บริษัทได้กำหนดไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น การกำหนดอัตราค่าไร

- ☐ **สายงานวางแผนและพัฒนาโครงการ** ทำหน้าที่ดูแลการสำรวจความต้องการของตลาดโดยใช้ข้อมูลจากหน่วยงานภายใน/ จัดหาข้อมูลจากบริษัทผู้เชี่ยวชาญภายนอก ประสานงานกับทีมบริหารจัดการงานก่อสร้างเพื่อจัดทำรายงานศึกษาความเป็นไปได้ จัดเตรียมงบประมาณของโครงการในภาพรวม และ วางแผนการขายและการผลิต
- ☐ **สายงานออกแบบ** กำหนดแนวทาง ลักษณะ และรูปแบบของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วจากผู้บริหาร และร่วมมือกับบริษัทออกแบบภายนอก (Outsource) เพื่อพัฒนาแบบสำหรับโครงการใหม่
- ☐ **สายงานโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และบริหารงานขาย** จัดทำแผนเพื่อกำหนดรูปแบบการขาย (Theme) ประเภทสื่อ และบริหารจัดการงบประมาณด้านการขาย การตลาดและประชาสัมพันธ์ของทั้งบริษัทและโครงการ

การบริหารจัดการงานก่อสร้างจะอยู่ภายใต้การดูแลของกลุ่มปฏิบัติการซึ่งแบ่งการบริหารออกเป็น

- ☐ **สายงานบริหารงานก่อสร้าง (ส่วนกลาง)** ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดทำรายการตรวจสอบปริมาณวัสดุ คำนวณราคาต้นทุนค่าก่อสร้าง สรรหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน จัดซื้อวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง และดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง
- ☐ **สายงานบริหารโครงการ (โซน)** ทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้ คัดเลือกผู้รับเหมารายย่อยควบคุมคุณภาพและตรวจรับงานโครงการต่าง ๆ

- **รายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์** สนับสนุนกลุ่มงานบริหารจัดการงานก่อสร้างด้านการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จ รวมทั้งประสานติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

การจัดซื้อที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

ที่ดิน

ที่ดินเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่กลุ่มเป้าหมายใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทจึงให้ความสำคัญต่อการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมากโดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ บริษัทมีแนวทางในการรวบรวมที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยขั้นตอนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดินนั้นจะเริ่มจากการขออนุมัติงบประมาณการจัดซื้อที่ดินรวมจากคณะกรรมการบริษัทในการเสนอเรื่องขออนุมัติงบประมาณประจำปี หลังจากได้รับอนุมัติงบประมาณแล้วจึงเริ่มจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยผ่านคณะกรรมการบริหารและคณะทำงานร่วม (ประกอบด้วยฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายการตลาด และฝ่ายงบประมาณ) โดยจะพิจารณาเรื่องทำเลและศักยภาพในการพัฒนาเป็นหลัก สำหรับการติดต่อซื้อที่ดินมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยตัวแทนในการรวบรวมที่ดินของบริษัทนั้นมีทั้งตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกและพนักงาน/ผู้บริหารของบริษัท เนื่องจากการรวบรวมที่ดินในการพัฒนาโครงการมีทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑลและต่างจังหวัด และตัวแทนแต่ละรายจะมีความชำนาญเฉพาะเขตพื้นที่ของตน การมีตัวแทนจัดซื้อที่ดินที่หลากหลายจึงช่วยให้บริษัทสามารถจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในราคาที่ไม่สูงจนเกินไป และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและลดระยะเวลาในการจัดหาที่ดินอีกด้วย

การแข่งขันในปัจจุบันเป็นการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีข้อจำกัดทางการเงิน ดังนั้น แนวทางการปฏิบัติโดยทั่วไปของอุตสาหกรรมจึงนิยมทำสัญญาจะซื้อจะขายในนามของตัวแทนกับเจ้าของที่ดิน โดยเงื่อนไขในสัญญานั้นจะสามารถโอนให้กับบุคคล/นิติบุคคลอื่นได้ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อบริษัทเมื่อจ่ายเงินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ตัวแทนในการรวบรวมที่ดินให้บริษัทเป็นบุคคลที่บริษัทไว้วางใจ และได้ทำธุรกิจต่อเนื่องให้บริษัทมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันกรณีที่ดินตัวแทนก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการทำสัญญาระหว่างตัวแทนกับบริษัทเมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยจ่ายเงินทดรองจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับทางกฎหมายให้บริษัทสามารถเรียกร้องเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินคืนจากตัวแทนได้หากตัวแทนไม่ปฏิบัติตามสัญญาในการรวบรวมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกเท่านั้นในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นอัตราตามปกติทั่วไป

วัสดุก่อสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้จัดหาซื้อเองโดยตรง ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องใช้ปริมาณมาก หรือวัสดุก่อสร้างที่มีราคาแพง ซึ่งบริษัทต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด และเพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมาก อาทิ เสาเข็ม ประตูหน้าต่าง อลูมิเนียม บั๊มน้ำ กระเบื้อง งานสุขภัณฑ์ งานคอนกรีต งานเหล็กเสริมคอนกรีต เป็นต้น ซึ่งเราสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างลงไปได้มาก โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุดังกล่าวเอง เพื่อลดภาระของผู้รับเหมาและจัดหาวัสดุในราคาที่ต่ำกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง วัสดุที่บริษัท สั่งซื้อส่วนใหญ่มักจะใช้นั้นขั้นตอนการก่อสร้างที่สามารถแยกจากขั้นตอนการทำงานของผู้รับเหมาได้อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาได้ด้วย

บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบาย เพื่อความลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีต วัสดุประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป อุปกรณ์สำหรับงานคอนโด เป็นต้น โดยบริษัทใช้กลยุทธ์ในการจัดซื้อจัดจ้างทั้งระยะสั้น และระยะยาว มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนจนถึง 1 ปีโดยมีการติดตามสถานการณ์ของวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ใน

ตลาดอย่างใกล้ชิด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้ อีกทั้ง ปริมาณวัสดุที่จัดซื้อจัดจ้างโดยส่วนมากจะมีปริมาณมาก จึงทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ต่ำลงได้

การบริหารงานก่อสร้างและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทได้พิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต โดยสามารถแบ่งเป็น

โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว บริษัทไม่มีข้อจำกัดใดในกระบวนการผลิตบ้านเดี่ยว โดยบริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมากายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท การจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้งานที่แต่ละผู้รับเหมารับผิดชอบมีความสมดุลกับขนาดและเงินลงทุน และเพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด บริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ และมีความพร้อมในการลงทุนโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละแบบจะเป็นราคามาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้รับเหมาแต่ละราย ตลอดจนมีการติดตามประเมินผลงานทั้งด้านคุณภาพและส่งมอบงานตรงเวลา เพื่อปรับขึ้นและเพิ่มวงเงินในการพิจารณาสั่งจ้างอย่างเท่าเทียมกัน

ตลอดปีที่ผ่านมาเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและปัญหาต้นทุนแรงงานที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทได้ให้บริษัท เพอร์เฟก พร็อพเพอ จำกัด (เพอร์เฟก พร็อพเพอ) ดำเนินการเพิ่มกำลังผลิต และ ประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และ รั้วโครงการ และขึ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซี แพนเนล จำกัด เป็นต้น ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

โครงการคอนโดมิเนียม บริษัทให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์มีความพร้อมในการลงทุน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด รวมทั้งบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกมาทำหน้าที่ที่ปรึกษาการก่อสร้าง (Construction Consultant) ซึ่งจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้จัดการโครงการและวิศวกรโครงการเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลัก วิศวกรรมศาสตร์และ มาตรฐาน ทั้งด้านคุณภาพ ระยะเวลาการก่อสร้างและความปลอดภัย โดยโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้เลือกใช้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) ,บริษัท เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีระดับมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการบริษัทจะมีทีมงานวิศวกร และผู้ควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้าง โดยบริษัทได้รับมาตรฐานการรับรอง ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลและช่วยเพิ่มความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

เทคโนโลยีการก่อสร้าง ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วเป็นอย่างมากและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมาได้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานมีฝีมือ ซึ่งภาวะดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะรุนแรงมากขึ้น ดังนั้นเพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่เข้ามาผสมผสานการก่อสร้างแบบเดิม

ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตหล่อสำเร็จรูป (Precast Concrete System) คือระบบการผลิตและก่อสร้างเชิงอุตสาหกรรม โดยแบ่งชิ้นส่วนโครงสร้างของอาคารเป็นชิ้น ๆ แล้วทำการหล่อเป็นชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete Panel) ในโรงงาน จากนั้นจึงขนส่งชิ้นส่วนต่าง ๆ ไปติดตั้งยังสถานที่ก่อสร้าง การใช้ระบบนี้ทำให้การก่อสร้างเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ลดงานที่ต้องทำต่อในสถานที่ก่อสร้างลง และสามารถควบคุมคุณภาพได้ดีเนื่องจากมีการควบคุมการผลิตในโรงงาน

นอกจากนี้โครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูปของกลุ่มบริษัทยังมีความแข็งแรงทนทาน เนื่องจากใช้ระบบผนังรับน้ำหนัก (Load Bearing Wall) เป็นโครงสร้างแทนเสา เมื่อเทียบกันแล้วพื้นที่หน้าตัดของผนังรับน้ำหนักมีมากกว่าพื้นที่หน้าตัดของเสาโครงสร้างในระบบการก่อสร้างทั่วไปหลายเท่าตัว ผนังเกือบทั้งหมดของอาคารถูกใช้เป็นระบบโครงสร้างรับและถ่ายน้ำหนักลงสู่ฐานราก จึงมั่นใจได้ในเรื่องของความแข็งแรงทนทาน ในส่วนของรอยต่อของแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป จะมีการเทคอนกรีตและวัสดุกันซึมลงในร่องระหว่างผนัง ซึ่งถูกออกแบบมาให้ทำการถ่ายแรงระหว่างแผ่นผนัง และทำหน้าที่ในการป้องกันน้ำซึมผ่านไปในตัว

ด้านคุณภาพและความสวยงามสามารถทำได้เป็นอย่างดี เนื่องจากใช้แบบหล่อที่แข็งแรง เรียบ ตรง ประกอบกับการควบคุมคุณภาพที่ดีในโรงงาน ทำให้ชิ้นส่วนที่หล่อสำเร็จนั้นมีความเรียบ ได้แนว และขนาดถูกต้อง มีความคลาดเคลื่อนต่ำ เมื่อเทียบกับระบบการก่อสร้างทั่วไป

นอกจากนี้ยังมีข้อดีอื่น ๆ ของการใช้ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตสำเร็จรูปอีก อาทิเช่น การลดงานก่อสร้างในสถานที่ก่อสร้างลง ทำให้ลดการสูญเสียของวัสดุ ลดที่กองเก็บวัสดุหน้างานทำให้สถานที่ดูเรียบร้อยสะอาดตา ลดการใช้แรงงาน ควบคุมเวลาและต้นทุนได้ดี อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดของการใช้ระบบนี้ได้แก่ การลงทุนที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากต้องมีการลงทุนในโรงงานและเครื่องจักร จำเป็นต้องใช้เครื่องจักรในการติดตั้ง

ในช่วงปลายปี 2559 บริษัทฯ ได้เพิ่มสายการผลิตใน บริษัท เพอร์เฟค พรินซ์แพป จำกัด จากเดิม 3 สายการผลิตเป็น 4 สายการผลิต มีการเปิดใช้ตั้งแต่ปี 2560 และได้ดำเนินการย้ายโรงงาน ช่วงปลายปี 2563 แล้วเสร็จต้นปี 2564 และอยู่ระหว่างขยายกำลังการผลิตเป็น 1,700-1,800 หลังต่อปีในปี 2565 บริษัทมีแผนงานจะขยายโรงงานที่เพิ่มแล้วเสร็จ และจะเปิดโรงงานกิ่งอัตราในมิติด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้จะเพิ่มชนิดของบ้าน แบบบ้าน เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

ระบบโครงสร้างอาคารที่หล่อด้วย Tunnel Form เป็นระบบโครงสร้างที่มีลักษณะคล้ายอุโมงค์ โดยแบบหล่อประกอบด้วยผนังและพื้นเป็นรูปตัวยูคว่ำและมีการเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกัน ภายในผนังจะมีการติดตั้งท่อสายไฟและท่อประปาไว้ ดังนั้นโครงสร้าง Tunnel Form จึงเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพสูงสำหรับโครงการที่มีการก่อสร้างที่มีลักษณะเหมือนกัน เช่น ที่อยู่อาศัย โรงแรม รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ระบบนี้จะมีความแข็งแรงและสามารถต้านทานแรงแผ่นดินไหวได้ดี

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ

ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย : รายละเอียดทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนนิเบศร์	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ถ.รัตนนิเบศร์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	0.50	2.70	-	-	-
2	เบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่	บ้านเดี่ยว บริเวณเขาใหญ่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	143.37	720.19	-	-	เป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
3	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	0.36	4.31	-	-	-
4	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี่) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	13.23	280.26	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
5	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	0.69	21.42	-	-	-
6	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 เฟส 4	บ้านเดี่ยว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	15.03	337.66	750.00	-	KTB
7	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	บ้านเดี่ยว ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	28.38	593.27	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
8	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนนิเบศร์-ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ถ.ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	46.14	1,212.81	1,708.00	918.00	KTB
9	เพอร์เฟค เฟส รัตนนิเบศร์ 1-3 ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ถ.รัตนนิเบศร์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	2.58	14.06	-	-	-
10	เพอร์เฟค เฟส รัตนนิเบศร์ สถานีไทรมา	บ้านเดี่ยว ถ. รัตนนิเบศร์ ต.ไทรมา อ.เมือง จ. นนทบุรี	7.14	207.74	-	-	KTB กู้ร่วม 6 โครงการ
11	เพอร์เฟค เฟส 2-3 รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	18.16	315.73	791.90	-	สถาบันการเงิน
12	เพอร์เฟค เฟส แจ้งวัฒนะ 1-2	บ้านเดี่ยว ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	33.57	429.97	830.00	-	KTB
13	เพอร์เฟค เฟส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี (รอพัฒนา) (วัดหนองปรัง-วัดโพธิ์ฟ้า)	41.89	540.50	-	116.73	TBANK กู้ร่วม 3 โครงการ
14	เพอร์เฟค เฟส กรุงเทพกรีฑา	บ้านเดี่ยว ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	-	1.04	-	-	-
15	เพอร์เฟค เฟส 3 รามอินทรา-วงแหวน	บ้านเดี่ยว ถ.กาญจนาภิเษก 5 แยก 1 แขวงคลองสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	35.67	471.70	850.00	30.33	KTB
16	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	บ้านเดี่ยว ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2.29	90.73	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
17	เพอร์เฟค เฟส พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	บ้านเดี่ยว ถ.เคหะร่มเกล้า ซ.เคหะร่มเกล้า 41 เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	26.13	384.60	-	-	KTB กู้ร่วม 6 โครงการ
18	เพอร์เฟค เฟส รังสิต-ทางด่วนบางพูน	บ้านเดี่ยว อ.เมือง จ.ปทุมธานี	15.77	229.14	530.00	-	สถาบันการเงิน
19	ที่ดิน 14 ไร่ บริเวณแจ้งวัฒนะ	ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	10.17	47.40	-	-	-
20	มณีนทรี เลค & พาร์ค ดิวานนท์ - วงแหวน	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ถ.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	4.49	53.16	-	-	-

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
21	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด อ.ประจักษ์ศิลปาคม อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	3.98	66.24	1,500	560.72	KTB กู้รวม 6 โครงการ
22	เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต 2	บ้านเดี่ยว อ.รังสิต-ปทุม อ.เมือง จ.ปทุมธานี	6.57	101.04	-	-	KTB กู้รวม 10 โครงการ
23	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว อ. ประจักษ์ศิลปาคม อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	80.18	405.29	720.40	213.84	KTB
24	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	บ้านเดี่ยว อ. ร่มเกล้า แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	25.41	373.71	546.50	93.38	KTB
25	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว อ.ชัยพฤกษ์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	21.50	346.24	-	-	KTB กู้รวม 6 โครงการ
26	เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน-จตุโชติ	บ้านเดี่ยว เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	36.72	272.02	383.67	130.67	KTB
27	เพอร์เฟค พาร์ค เอกอภิมหานคร-แจ้งวัฒนะ 1-3	บ้านเดี่ยว ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	14.65	69.42	165.00	125.00	สถาบันการเงิน
28	เมโทร พาร์ค สาทร เฟส 3**	คอนโดมิเนียม อ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	1,269.10	51.16	-	-	-
29	เดอะ สกาย สุขุมวิท**	คอนโดมิเนียม อ.สุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	12,206.21	1,096.72	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2564
30	เมโทรลักซ์ พหลโยธิน 2**	คอนโดมิเนียม อ.สุทธิสารวินิจฉัย เขตพญาไท กรุงเทพฯ	119.66	7.81	-	-	-
31	เบลล่า คอสต้า หัวหิน**	คอนโดมิเนียม ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	9,871.49	589.07	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2564
32	เมโทร สกาย ประชาชื่น**	คอนโดมิเนียม อ.ประชาชื่น เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	9,783.98	546.41	1,140.24	487.33	สถาบันการเงิน
33	เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์**	คอนโดมิเนียม อ.รัตนนิลปุณย์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	6,593.89	369.25	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 4/2564
34	เมโทรลักซ์ พระราม 4**	คอนโดมิเนียม อ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	128.24	9.14	-	-	-
35	ไอคอนโด พัฒนาการ	คอนโดมิเนียม แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	4,519.20	811.04	500.00	350.86	สถาบันการเงิน
36	เดอะ เมโทร รัตนนิลปุณย์	ทาวน์เฮ้าส์ อ.รัตนนิลปุณย์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	1.44	70.56	-	-	-
37	ไมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อ.บางกรวย-ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	1.33	33.63	2,800.00	-	KTB กู้รวม 10 โครงการ
38	ไมดิ วิลล่า (ทาวนิยม) ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อ.บางกรวย-ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.06	5.25	-	-	KTB กู้รวม 10 โครงการ
39	ไมดิ วิลล่า รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์ อ.ทางหลวงชนบท สาย 3309 ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ.ปทุมธานี	8.96	136.68	-	-	KTB กู้รวม 10 โครงการ
40	ไมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	บ้านแฝด อ.รังสิต-นครนายก ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	14.41	199.75	293.00	-	KTB
41	เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	ทาวน์เฮ้าส์ ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	11.70	284.68	443.00	32.33	KTB
42	เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ	อาคารพาณิชย์ อ.ชัยพฤกษ์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	0.73	19.18	-	-	-
43	เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์ อ.นนทบุรี-ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	20.54	300.02	970.00	43.42	TBANK
44	ไมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์ อ.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (345) อ.เมือง จ.ปทุมธานี	8.65	137.27	-	-	KTB กู้รวม 10 โครงการ

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
45	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	ทาวน์เฮ้าส์ ต.บางเคื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	22.65	318.59	474.50	63.97	I-Bank
46	เมทโร บิซทาวน์ ไทรม์ พหลโยธิน-สุทธิสาร	อาคารพาณิชย์ ถ.สุทธิสารวินิจัย เขตพญาไท กรุงเทพฯ	1.51	124.57	-	-	สถาบันการเงิน
47	เดอะ เมทโร เพชรเกษม 48	ทาวน์เฮ้าส์ เขตบางด้วน แขวงภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	4.16	301.92	312.36	0.84	GSB
48	โมดิ วิลล่า บางใหญ่	ทาวน์โฮม ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี (มีบ้านแฝด4หลัง)	3.98	101.13	-	-	KTB กู้ร่วม 6 โครงการ
49	ที่ดินบริเวณคลอง 7 บ้านตัวอย่าง	ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	0.41	5.38	-	-	-
โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด							
50	เพอร์เฟก เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	12.10	224.57	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
51	เพอร์เฟก เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ เฟส 9	บ้านเดี่ยว ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	23.56	437.29	653.00	271.28	สถาบันการเงิน
52	เพอร์เฟก เพลส มาสเตอร์พีช-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	6.00	75.51	87.00	87.00	สถาบันการเงิน
53	เพอร์เฟก พาร์ค ร่มเกล้า	บ้านเดี่ยว ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	39.96	394.10	860.00	-	GSB
54	เพอร์เฟก พาร์ค ร่มเกล้า	บ้านเดี่ยว ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	1.49	14.16	-	-	-
55	โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	ทาวน์เฮ้าส์ ต.คลองหลวงแฟง อ.เมืองฉะเชิงเทรา จ.ฉะเชิงเทรา	7.59	85.24	-	-	-
56	โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	ทาวน์เฮ้าส์ ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	6.64	87.38	-	-	-
57	โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) รังสิต คลอง 7	ทาวน์เฮ้าส์ ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	18.10	230.44	450.00	-	KTB
58	โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	19.86	300.02	546.00	20.24	KTB
59	โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ต.บางระทิก อ.สามพราน จ.นครปฐม	0.74	16.45	-	-	-
60	เดอะ เมทโร กรุงเทพกรีฑา	ทาวน์เฮ้าส์ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	13.99	140.42	97.90	97.90	KTB (ตัว P/N)
61	ไอคอนโด สุขุมวิท 77**	คอนโดมิเนียม ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	46.89	1.62	-	-	-
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด							
62	เมโทรลักซ์ รัชดา**	คอนโดมิเนียม ถ.รัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	2,219.73	170.82	-	-	-
63	ไอคอนโด สุขุมวิท 105**	คอนโดมิเนียม ถ.สุขุมวิท (ช.สาขลา) กรุงเทพฯ	46.72	0.65	-	-	-
64	ไอคอนโด แคมป์ส ศาลายา **	คอนโดมิเนียม อ.ศาลายา จ.นครปฐม	4,076.11	150.00	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
65	ไอคอนโด ศาลายา**	คอนโดมิเนียม อ.ศาลายา จ.นครปฐม	291.32	9.82	-	-	-
66	เมโทรลักซ์ เกษตร**	คอนโดมิเนียม เขตบางเขน กรุงเทพฯ	61.03	3.38	-	-	-
67	เพอร์เฟก พาร์ค บางนา	บ้านเดี่ยว ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	14.95	171.47	-	-	-

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
68	เมโทร บิซ ทาวน์ บางนา	อาคารพาณิชย์ ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	9.85	121.57	-	-	-
69	เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน	ทาวน์เฮ้าส์ ถ.ดวงมณี จ.นนทบุรี	1.65	113.68	-	-	-
70	ไอคอนโด เสรีไทย**	คอนโดมิเนียม แขวงบึงกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	1,959.03	97.95	63.00	60.84	สถาบันการเงิน
71	เมโทร สกาย วุฒากาศ**	คอนโดมิเนียม แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	13,952.49	932.78	510.00	419.00	สถาบันการเงิน
72	อยู่ร่วม คอนโด**	คอนโดมิเนียม ถ.นวมินทร์ กรุงเทพฯ	14,858.6	524.85	397.92	287.05	สถาบันการเงิน
73	โมดิ วิลล่า บางนา(2)	บ้านเดี่ยว,บ้านแฝด ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	20.82	176.77	200.00	96.03	I-Bank
74	เพนตัน อารีย์	บ้านเดี่ยว แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	1.52	85.33	-	-	สถาบันการเงิน
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด							
75	เพอร์เฟก เพลส เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	22.07	210.82	-	-	KTB กู้รวม 10 โครงการ
76	เพอร์เฟก พาร์ค - ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	7.92	130.93	-	-	KTB กู้รวม 6 โครงการ
77	เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง 2	อาคารพาณิชย์ ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.04	1.93	-	-	-
78	เพอร์เฟก พาร์ค เวสต์เกต	บ้านเดี่ยว ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	33.86	380.23	681.74	79.52	KTB
79	เพอร์เฟก พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ต.บางเคื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	17.89	298.37	425.00	26.02	TTB
80	เพอร์เฟก พาร์ค 2 แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ถ.ชัยพฤกษ์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	23.05	211.16	521.00	259.21	สถาบันการเงิน
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด							
81	เพอร์เฟก มาสเดอรัฟซ์ แมริม	บ้านเดี่ยว ต.แม่แรม อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่	83.24	221.93	-	-	เป็นหลักประกันออกหุ้นกู้
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนต์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย							
82	ไฮด์ สุภูมิวิท ซอย 11**	คอนโดมิเนียม ถ.สุขุมวิท ซอย 11 กรุงเทพฯ	6,249.32	720.4	-	386.10	สถาบันการเงิน
83	หัวหิน บลู ลาгуนา รีสอร์ท**	คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	148.00	5.50	-	-	-
84	เดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม**	คอนโดมิเนียม ถ.สุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพฯ	134.76	4.47	-	-	-
85	โครงการ ระยอง วิลล่า	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	32.15	787.85	276.50	-	เป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
86	โครงการ ระยอง คอนโด	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	5.14	52.04	52.04	-	เป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
โครงการอื่นๆ							
87	Yu Kiroro**	เกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	2,980.54	769.99	-	-	-
88	บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้	โครงการสราญรมย์-รังสิต	1.26	3.84	-	-	-
89	โครงการอื่น ๆ PF		27.97	692.71	-	-	-

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
	รวม (ยกเว้นอาคารชุดที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร)		5,707.68	16,108.21	19,418.51	3,617.29	
	รวม (อาคารชุดเฉพาะที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร) **		86,997.11	6,061.79	2,111.16	1,640.32	
รวมทั้งหมด				22,170.00			

หมายเหตุ

** โครงการเมโทร พาร์ค สทาร์ เฟส 3, เดอะสกาย สุขุมวิท, เมโทรลักซ์ พลอยอิน, เบลด้า คอสต้า, เมโทร สกาย ประชาชื่น, เมโทรลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์, เมโทรลักซ์ พระราม 4, ไอคอนโด สุขุมวิท 77, เมโทรลักซ์ รัชดา, ไอคอนโด สุขุมวิท 105, ไอคอนโด ศาลายา, ไอคอนโด แคมปัส ศาลายา, เมโทรลักซ์ เกษตร, ไอคอนโด เสรีไทย, อยู่ยวระ คอนโด, ไฮด์ สุขุมวิท 11, หัวหิน บลู ลาгуน ริสอร์ท, เดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม และ ยู คิโระ พื้นที่คงเหลือมีหน่วยเป็น "ตารางเมตร"

ที่ดินรอการพัฒนา

รายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
1	บริเวณรวมคำแหง	ถ.รวมคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	4.78	20.79	33.04	D	กันยายน 2557	B	-	-	-
2	บริเวณวัดนาธิเบศร์	ช.ทำอัฐ ถ.วัดนาธิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	0.95	3.42	N/A	-	-	-	-	-	สถาบันการเงิน
	บริเวณวัดนาธิเบศร์	ช.ทำอัฐ ถ.วัดนาธิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	17.12	120.18	137.57	F	ตุลาคม 2557	B			
			1.08	20.20	21.11	F	ตุลาคม 2557	B			
3	บริเวณแจ้งวัฒนะ	ถ.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (345) อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	48.65	121.47	N/A	-	-	-	-	-	-
		ถนน 30 เมตรในโครงการ แจ้งวัฒนะ	-	34.90	N/A	-	-	-	-	-	-
4	บริเวณรวมอินทรา	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	11.10	262.94	1,065.7	H	มกราคม 2563	B	-	-	สถาบันการเงิน
5	บริเวณกรุงเทพมหานคร	ถ.รวมคำแหง แขวงประเวศ เขตประเวศ และ แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	42.23	153.92	697.40	-	-	-	-	-	KTBL(G)บางส่วน
6	เมโทร บีชทาวน์ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	อาคารพาณิชย์ ถนนนนทบุรี-ปทุมธานี ช.วัดหนองปรัง-วัดโพธิ์ฟ้า จ.ปทุมธานี	2.22	7.53	N/A	B	กันยายน 2563	B	-	8.98	TBANK
7	บริเวณรังสิต - ปทุมธานี	ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี (เชียงใหม่) จ.ปทุมธานี	2.10	6.35	N/A	-	-	-	-	-	-
8	ที่ดินบริเวณจ.นนทบุรี	ถ.วัดนาธิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	10.00	108.37	N/A	-	-	-	-	-	CIMB
		ต.ไทรมา อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2.62	36.68	42.00	D	กันยายน 2557	B	-	-	KTBL(G)บางส่วน
		ถ.สายบ้านบางขุนทอง-บ้านวัดไทยเจริญ	0.97	11.70	13.92	D	กุมภาพันธ์ 2563	B	-	-	KTBL

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
		ต.บางขุนทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี									
9	บริเวณร้านค้าแห่ง – นานาชาติ	ถ. รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	108.07	469.05	N/A	-	-	-	-	-	-
10	ที่ดินบริเวณ บางพลีสมุทรปราการ	จ. สมุทรปราการ	4.86	22.36	N/A	-	-	-	-	-	-
11	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ถ.กาญจนาภิเษก	108.75	215.37	N/A	-	-	-	-	-	TTB(L/G บางส่วน)
12	ที่ดินบริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	บริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	35.88	172.92	N/A	-	-	-	-	-	สถาบันการเงิน
13	เพอร์เฟก เพลส ราชพฤกษ์	ถ. ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	12.54	40.29	55.63	C	ตุลาคม 2557	-	-	-	KTB(L/G)บางส่วน
14	บริเวณกิ่งแก้ว ช.39	ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	16.47	148.14	171.00	D	เมษายน 2563	-	60.00	60.00	สถาบันการเงิน
15	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม	5.70	380.69	390.00	D	มีนาคม 2563	-	-	-	สถาบันการเงิน
16	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ถ.รัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ	3.43	849.73	-	-	-	-	493.31	493.31	ตัว P/N KTB
โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด											
17	บริเวณถนนร่มเกล้า	ถ. ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	19.83	96.22	-	-	-	-	160.00	160.00	สถาบันการเงิน
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด											
18	เมโทร สกาย จรัญ-ท่าพระ	คอนโดมิเนียม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ	3.70	664.37	-	-	-	-	-	-	ติดค้าประกันหนี้กู้
19	บริเวณพัฒนาการ 37	ช.พัฒนาการ 37	0.04	-	-	-	-	-	-	-	หลักประกันในการออกหนี้กู้ ครั้งที่ 1/2564 (บางส่วน)
20	บริเวณรัชดา	ช.อินทมระ 47	0.14	7.76	-	-	-	-	-	-	-
21	เมโทร สกาย วุฒากาศ	ที่ดินบริเวณ ธนบุรี	7.4	503.08	-	-	-	-	180.00	180.00	สถาบันการเงิน
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด											
22	บริเวณ บางบัวทอง	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.57	1.78	6.21	E	สิงหาคม 2552	B	-	-	-
23	โมดิ วิลล่า บางใหญ่ 2	ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	40.63	160.90	-	-	-	-	369.77	84.76	KTB
24	ที่ดินเพอร์เฟก พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ต.บางมะเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	0.26	1.25	-	-	-	-	-	-	-
25	ที่ดินบริเวณจังหวัดตราด	ตั้งอยู่บน ต.ไม้รูด อ.คลองใหญ่ จ.ตราด	59.97	127.59	164.40	D	ธันวาคม 2562	B	-	-	-

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด											
26	ที่ดินบริเวณเชียงใหม่	ตั้งอยู่บน ต.แม่แรม อ.แมริม จ.เชียงใหม่	165.03	236.55	315.12	D	ธันวาคม 2562	G	-	-	เป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)											
27	ที่ดินบริเวณระยอง	ถนนสายแพ-แหลมแม่พิมพ์ ต.ชากพง อ.แกลง จ.ระยอง	16.34	129.49	-	-	-	-	-	-	-
โครงการภายใต้ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.											
28	Kiroro	เกาะชอกโกโด ประเทศญี่ปุ่น	0.35	1.24	-	-	-	-	-	-	-
บริเวณอื่น ๆ			3.95	122.04	-	-	-	-	-	-	-
รวมบริษัทและบริษัทย่อย			757.73	5,259.27					1,263.08	987.05	

หมายเหตุ

(1) วงเงินจำนวนร่วมกัน 250 ล้านบาท สำหรับ บริเวณรัตนนิเบศร์

วิธีการประเมิน

ประเมินราคาเป็นการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้ปรับราคาประเมินให้เป็นปัจจุบันโดยการนำมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน บวกค่าที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

A วิธีมูลค่าคงเหลือ

B วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

C วิธีมูลค่าคงเหลือ และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

D วิธีคิดลดกระแสเงินสด

E วิธีคิดลดกระแสเงินสด

F วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดและสมมติฐานการพัฒนา

G วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน

รหัส ชื่อบริษัทประเมิน

A บริษัท บรอด รีเรียลเอสเตท จำกัด

E บริษัท ไนท์ แฟรงก์ ชาร์เตอร์

B บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

F บริษัท เวลท์ แอฟไฟรซัล จำกัด

C บริษัท แอดวานซ์ แอฟไฟรซัล จำกัด

G บจก. ไทยประเมินราคา ลิ้นฟลิปลิสต์

D บริษัท เอส.แอล สแตนดาร์ด แอฟไฟรซัล จำกัด

H บจก.สยามอิมพิเรียล แอฟเพรซซัล จำกัด

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ประกอบด้วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	โครงการต่าง ๆ	114.45	เป็นเจ้าของ ^{1/6/10/11}	ไม่มี
อาคารสำนักงานและสโมสร	โครงการต่าง ๆ	254.03	เป็นเจ้าของ ^{1/2/5/6/8/11}	ไม่มี / สโมสรเพื่อให้บริการ ลูกค้าในโครงการ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สโมสร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	26.15	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/5/6/7/9/11}	ไม่มี
เครื่องมือและอุปกรณ์	โครงการต่าง ๆ	79.12	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/5/6/7/8/11}	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	1.41	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/6/11}	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	4.94	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	ไม่มี
สินทรัพย์อื่นๆ	โครงการต่าง ๆ	23.84	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/7}	ไม่มี
รวม		503.93	ล้านบาท	

หมายเหตุ :

^{1/} PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)^{2/} EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด^{3/} BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด^{4/} RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด^{5/} CMD = บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด^{6/} PSC = บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด^{7/} U&I = บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด^{8/} PREFEB = บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด^{9/} TH-Connect = บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด^{10/} RM = บริษัท รัมอินทรา มอลล์ จำกัด^{11/} WR = บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)

ธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน				
- โรงแรมเดอะแสตทิส แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะพื้นที่บริเวณด้านหน้าโรงแรม) เนื้อที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิท ระหว่างซอย 17 และ ซอย 19 กรุงเทพฯ	70.07	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพฯ	551.90	เป็นเจ้าของ ¹	ติดจำนองเงินกู้กับสถาบันการเงิน (KTB) ลำดับที่ 1 ของวงเงิน 1,434 ลบ.และลำดับที่ 2 ของ วงเงิน 1,400 ลบ.
- โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	256.93	เป็นเจ้าของ ¹	เป็นหลักประกันสำหรับการออก หุ้นกู้บริษัท (บางส่วน)
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพฯ	2,165.00	เป็นเจ้าของ ²	ไม่มี
รวม		3,043.90	ล้านบาท	
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์				
2.1 ส่วนปรับปรุงที่ดิน				
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปราณบุรี ปากน้ำปราณ ประจวบคีรีขันธ์	1.01	เป็นเจ้าของ ³	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ต แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	1.59	เป็นเจ้าของ ⁴	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
2.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร				
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ระหว่างซอย 17 และ ซอย 19 กรุงเทพฯ	17.47	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพฯ	2,469.93	เป็นเจ้าของ ¹	ติดจำนองเงินกู้กับสถาบันการเงิน (KTB) ลำดับที่ 1 จำนวน 1,434 ลบ. และลำดับที่ 2 จำนวน 2,900 ลบ.
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปราณบุรี ปากน้ำปราณ ประจวบคีรีขันธ์	43.52	เป็นเจ้าของ ³	ไม่มี
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถ.เพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	21.35	เป็นเจ้าของ ⁴	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เซราตัน	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพฯ	1,665.26	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	
2.3 ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	3.89	เป็นเจ้าของ ^{1,5}	ไม่มี
2.4 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	โครงการต่างๆ	274.36	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4}	ไม่มี
2.5 งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่างๆ	82.62	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4}	
2.6 อุปกรณ์สำนักงานและ เครื่องใช้ ในการดำเนินงาน อื่นๆ	โครงการต่างๆ	24.95	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/5/6}	ไม่มี
2.7 ยานพาหนะ	โครงการต่างๆ	0.91	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	ไม่มี
รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		4,606.86		
รวม		7,650.76	ล้านบาท	

หมายเหตุ :

^{1/} GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)^{2/} ROH = บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)^{3/} OWD = บริษัท โอเวนเดล จำกัด^{4/} HB = บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด^{5/} TPROP = บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)^{6/} PED = บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านเยน)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	236.31	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
อาคารโรงแรม	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	21.01	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงแรม	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	8.33	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	44.89	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	ไม่มี
ยานพาหนะ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	-	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	5.40	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
สินทรัพย์อื่น ๆ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	-	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
รวม		315.94		
คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า		91.82	ล้านบาท	
รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2564		8,246.51	ล้านบาท	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ย ณ วันทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2564 : 100 เยน เท่ากับ 29.0639 บาท

^{1/} KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. ^{2/} HHS = Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการสีลม	พื้นที่เชิงพาณิชย์	0-0-56	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	138.28	ค้ำประกันด้วยสัญญา ใช้เงินมูลค่า 20 ล้านบาท
โครงการมณีนยา 3 (โรงเรียนอนุบาลมณีนยา)	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2-0-03	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	7.87	ไม่มี
ที่ดินบริเวณต.สามเสนนอก ฝั่งเหนือ เขตห้วยขวาง กทม. (เหม่งจ๋าย)	ที่ดิน	9-1-81	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	31.53	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	2-3-42	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	15.08	ไม่มี
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดิน	2-2-9.2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	13.04	ไม่มี
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	12-02-29	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	1.30	ไม่มี
ยูนิลอฟท์ เชียงใหม่	อาคารห้องพัก 4 อาคาร	7-1-48	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	348.16	ค้ำประกันเงินกู้ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำนวน 48.07 ล้านบาท
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันออก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม)	พื้นที่เชิงพาณิชย์และ อาคารสำนักงาน	7-3-62.1	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่า คงเหลือประมาณ 15 ปี)	371.48	ติดจำนองกับสถาบัน การเงิน
		1-0-7.6	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด		
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันตก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม)	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิง พาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 150,000 ตร.ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	13-2-9.2	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่า คงเหลือประมาณ 23 ปี)	1,501.15	ไม่มี
โครงการ Metro Town (ถนนสาทร-กัลปพฤกษ์)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 15,000 ตร.ม.	6-0-59	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 3 เดือน)	416.07	เปลี่ยนชื่อโครงการ จาก “เมโทร เวสต์ ทาวน์” เป็น “เมโทร ทาวน์” ติดจำนองกับ สถาบันการเงิน
		5-0-53.6	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)		

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
					ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัท
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดินเปล่า	3-3-96	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 15 ปี 7 เดือน)	7.98	ไม่มี
		2-2-9.2	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 15 ปี 7 เดือน)		ไม่มี
อาคารโรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะส่วนห้างโรบินสัน)	สถานประกอบการ ห้างสรรพสินค้า	25,572*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 เดือน)	0.40	ไม่มี
โครงการดิ อัลเลซ์**	ศูนย์รวมร้านค้าให้เช่า	2,261.92*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	208.21	ค้ำประกันเงินกู้ของ บริษัทฯ (KTB) ลำดับ ที่ 1 ของวงเงิน 1,434 ล้านบาทและ จำนวน 2,900 ล้านบาท
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่า	242.84*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	27.35	จำนองลำดับสอง วงเงินจำนอง 1,100 ล้านบาท และจำนอง ลำดับสาม ไม่เพิ่ม วงเงินจำนองกับ สถาบันการเงิน
Yuu Kiroro**	ร้านอาหาร	281.73	Kiroro Resort Holdings Company Limited	36.19	
รวม				3,124.09	

- หมายเหตุ ** พื้นที่เป็นตารางเมตร
- 1) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 94.97 ในบริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)
 - 2) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
 - 3) บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด
 - 4) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 94.60 ในบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 - 5) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 39.29 ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สินทรัพย์สิทธิการเช่า

รายละเอียดสิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 มีดังนี้

บริษัท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ผู้ให้เช่า: กรมธนารักษ์
อายุสัญญา	50 ปี เริ่มตั้งแต่ 23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 22 พฤศจิกายน 2609
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	895-0-44 บริเวณตำบลไม่รู้ต อำเภอลองใหญ่ จังหวัดตราด
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 5 ปี

มูลค่าสุทธิตามบัญชี	339.87 ล้านบาท

บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์) ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	33 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2589 ¹
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	34-0-0 บริเวณแขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	284.14 ล้านบาท

¹ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2556 ออกไปอีก 3 ปี จากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2586 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2589 และเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2559 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 ออกไปอีก 3 ปี จากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2589 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2592

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์) ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึง 31 มกราคม 2590
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	9-1-92.30 บริเวณแขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 29 เดือน ตั้งแต่วันที่ 24 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	50.58 ล้านบาท

บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า: บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 17 เมษายน 2535 ถึง 16 มีนาคม 2565
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	5-0-15 บริเวณถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เป็นที่ตั้งโรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท และห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขาสุขุมวิท
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2.07 ล้านบาท

หมายเหตุ : อายุสัญญา บริษัทอยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญา

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. โอเวนเดล ผู้ให้เช่า: กระทรวงการคลัง
อายุสัญญา	27 ปี 2 เดือน 28 วัน เริ่มตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2548 ถึง 7 พฤศจิกายน 2575
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	25-2-42.25 บริเวณถนนเลียบริมชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	213.85 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ผู้ให้เช่า: ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
อายุสัญญา	6 ปี เริ่มตั้งแต่ 12 ตุลาคม 2560 ถึง 11 ตุลาคม 2566
วัตถุประสงค์	เช่าโรงแรม เซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	167.01 ล้านบาท

หมายเหตุ : อายุสัญญา ตามสัญญาบริษัทได้รับสิทธิในการเจรจาขอต่ออายุสัญญาเช่าก่อนบุคคลอื่น

บมจ. โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ผู้ให้เช่า: สถานเอกอัครราชทูตโปรตุเกส
อายุสัญญา	10 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2572
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโรงแรม รอยัลออคิด เซอรادتน์ โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	103.16 ล้านบาท

บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า: บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 26 ธันวาคม 2546 ถึง 25 ธันวาคม 2576
เนื้อที่เช่า (ตรม.)	13.16 ไร่ในโครงการศูนย์การค้าพลาซ่าเดียม เวิลด์ ซุปเปอร์ ประตูนํ้า กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1.18 ล้านบาท

อื่นๆ

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัทและบริษัทลูก ผู้ให้เช่า: บริษัทหลายแห่ง
อายุสัญญา	อยู่ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2538 ถึง 31 กรกฎาคม 2575
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน ,เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์, อุปกรณ์และยานพาหนะ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	154.90 ล้านบาท

มูลค่ารวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 1,316.76 ล้านบาท

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายโดยแบ่งเป็นภาระผูกพันในแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
แบรนด์ “เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช”			
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช เซ็นจูรี รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	1	30
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ (4)	PF	4	127
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	PF	1	10
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์	PF	2	46
แบรนด์ “เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์”			

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77	EP	1	14
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	PF	2	22
แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”			
เพอร์เฟค เพลส รังสิต – ทางด่วนบางพูน	PF	3	28
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ – สถานีไทรมา	PF	10	81
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา – วงแหวน (3)	PF	20	116
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง – สุวรรณภูมิ (3)	PF	11	62
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	1	7
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9 – กรุงเทพกรีฑา	PF	36	348
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 – สุวรรณภูมิ (8)	EP	1	6
แบรนด์ “เพอร์เฟค พาร์ค”			
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	PF	1	6
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่	PF	3	13
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	12	58
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพกรีฑา – รามคำแหง	PF	2	12
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	5	24
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ (5)	EP	3	19
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	8	35
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	4	17
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ – ปทุมธานี	RN 9	9	72
แบรนด์ “เดอะ เมทโร / เมทโร บิซทาวน์ / โมดิ วิลล่า ¹			
เดอะ เมทโร แจ้งวัฒนะ	PF	4	15
เดอะ เมทโร เพชรเกษม 48	PF	5	29
เมทโร บิซทาวน์ บางบัวทอง 2	RN 9	1	4
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	3	12
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ – ดิวนนท์	PF	3	8
โมดิ วิลล่า รังสิต 2	PF	2	7
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	2	5
โมดิ วิลล่า บางนา 2	BD	2	9
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	PF	1	4
โมดิ วิลล่า พระราม 5 – กาญจนภิเษก	EP	9	28
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	EP	5	12
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง	EP	4	10
แบรนด์ “เดอะ เลค/ เดอะ สกาย/ เมโทร สกาย/ เมโทรลักซ์/ ไฮด์ ²			
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	9	32
เดอะ เลค กัลปพฤกษ์ – อนุสาวรีย์ (3)	PF	2	3
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	12	32
เมโทร สกาย อนุสาวรีย์	BD	43	116
เมโทรลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	3	7
เมโทรลักซ์ รัชดา	BD	5	17
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	3	30

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
แบรินด์ “เบลล่า เดล มอนเต้”			
เบลล่า เดล มอนเต้	PF	5	188
แบรินด์ “ไอคอนโด / อยู่ร่วม คอนโด” ²			
ไอคอนโด พัฒนาการ – ศรีนครินทร์	PF	51	106
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	2	4
ไอคอนโด ศาเลา (2)	BD	3	5
อยู่ร่วม คอนโด	BD	50	46
รวม		369	1,882

1 ทาวน์เฮ้าส์ 2 คอนโดมิเนียม

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

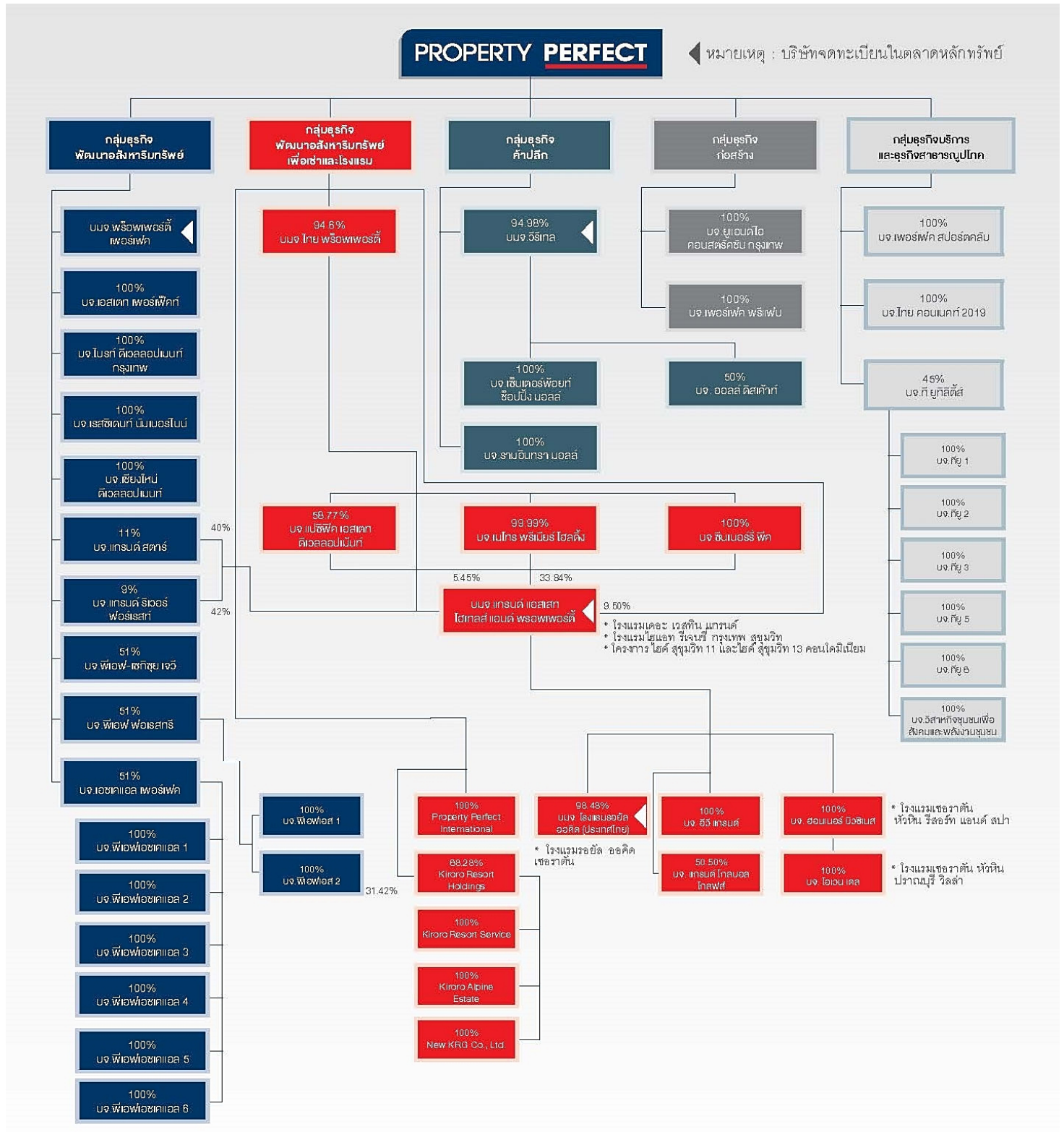
EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท และบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 40 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 23,757 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการ ปัจจุบัน)

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ โดยในปี 2560 ได้เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บริเวณ สุขุมวิท 77 มูลค่ารวม 1,858 ล้านบาท และรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี 2562

ปัจจุบัน บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์ มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 9 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 5,716 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายพรสวัสดี เกษจุฬาศรีโรจน์	เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
4. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	สิงหนัดกิจ	กรรมการ

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย

ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 11 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 4,599 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไพบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายสุเมธ	สุวจนกรณ	กรรมการ
5. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่กำลังเริ่มสร้างครอบครัว มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในราคา 1.9 - 6.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,183 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
2. นายอรรณพ	อังกูรสาทรศรี	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์	นิตยโกศล	กรรมการ
4. นายพรชัย	เกตเล็ก	กรรมการ

บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นช่องทางของ บริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวสันต์	ศิริตันพงษ์	กรรมการ
4. นายกฤตภาส	พงศ์ภักดิ์	กรรมการ

บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และ บจ.เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hongkong Land Co.,Ltd. ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทัน วี ชิน	กรรมการ
4. นายยี คง เส็ง ฟรานซิส	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 1 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายทัน วี ชิน	กรรมการ
4. นางสาวอง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายลิ้ม เทียน เม้ง	กรรมการ
2. นายอนุชา ตันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพัน วิ ชิน	กรรมการ
4. นางสาวอง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟก ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายลิม เทียน เม็ง	กรรมการ
2. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟก ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายพัน วิ ชิน	กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟก ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายอนุชา ดันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นางสาวอง เล คุณ	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชน เมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่างๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายอะกิระ	อิเคดะ	กรรมการ
4. นายเทะสึจิ	อันโดะ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. ("Sumitomo") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Sumitomo Forestry Co.,Ltd. เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายอะสึฮิสะ	โองุระ	กรรมการ
4. นายเคนจิ	อาอิอุระ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 1 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายประกิต	ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
2. นายเคนจิ	อาอิอุระ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 2 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุธี	สนองคุณ กรรมการ
2. นายอะลีฮัส	โอกระ กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชุมิตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 18.67

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต*	อรรถญาณสกุล กรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล กรรมการ
3. นายอะลีฮัส	โอกระ กรรมการ
4. นายคาซุฮิโกะ	มาตาเกะ กรรมการ

หมายเหตุ * :นายศานิต อรรถญาณสกุล ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ จากเดิม นายชานิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชุมิตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนคร เพื่อจำหน่ายปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 450 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 19.60

กรรมการของ บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต*	อรรถญาณสกุล กรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล กรรมการ
3. นายคาซุฮิโกะ	มาตาเกะ กรรมการ
4. นายอะลีฮัส	โอกระ กรรมการ

หมายเหตุ * :นายศานิต อรรถญาณสกุล ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ จากเดิม นายชานิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564

กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาเลนเจอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2537 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 3,353,702,060 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,193,185,471 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 และได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

กรรมการของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวรรค์	เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์	วรารัตนกุล	กรรมการ
5. นายลิขิต	สมนวลตาต	กรรมการ

บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305 อาคารชาเลนเจอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2531 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,151,100,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,151,100,000 บาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 58.77 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษความเป็นไปได้โครงการใหม่

กรรมการของ บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวรรค์	เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาเลนเจอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2553 ปัจจุบัน บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวรรค์	เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.ซีนเนอร์จี พีค ตั้งอยู่ที่ Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 ปัจจุบัน บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด มีทุนจดทะเบียน US\$ 50,000 ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว US\$ 50,000 บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ. ซีนเนอร์จี พีค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัศดิ์ เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,615,929,965 บาท (ตามมติประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้แกรนด์เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,110,960,763 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และให้แกรนด์นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่จำนวน 866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของแกรนด์ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2561 แกรนด์ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 611,337,993 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 611,337,993 บาท) ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นแกรนด์ผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 39.29 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.50

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 5 แห่ง

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
2. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ที่ตั้ง ถนนเจริญกรุง 30 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 28 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 726 ห้อง
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ที่ตั้ง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 2 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 240 ห้อง
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักแบบพูลวิลล่า 53 หลัง
5. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ upper upscale ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 31 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และ คอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการเดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม และ โครงการหัวหิน บลู ลาгуนา รีสอร์ท คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 1,511 ล้านบาท

(สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการ ปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต รัตตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช นฤหล้า	กรรมการ
7. นายอมรินทร์ นฤหล้า	กรรมการ
8. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ
9. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง
11. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
12. นายบุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ

บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บจ. อีวี แกรนด์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.อีวี แกรนด์ ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บจ.อีวี แกรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหล้า	กรรมการ

บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารโรงแรม คือ โรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยเข้าทรัพย์สินของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กรรมการของ บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ

2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) (“ROH”) ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกักปัดนุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2532 ปัจจุบัน บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 937,500,000.00 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 93,750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 937,500,000.00 บาท โดย บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“GRAND”) ได้ดำเนินการซื้อหุ้นจากบริษัท สตาร์วูด โฮเต็ล (ประเทศไทย) จำกัด (“Starwood”) จำนวน 41,250,235 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.00 และบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) (“THAI”) จำนวน 22,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ROH ทำให้ GRAND ถือหุ้น ROH รวม 63,750,235 หุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 ต่อมา GRAND ได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2561 ถึงวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 ซึ่ง GRAND ได้ซื้อหุ้นจากการทำคำเสนอซื้อดังกล่าวอีกจำนวน 28,570,803 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30.48 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้น ROH ทั้งหมดเป็นจำนวน 92,321,038 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 98.48 ในเดือนมีนาคม 2564 GRAND ได้ขายหุ้นสามัญ ROH จำนวน 1,250,000 หุ้น ให้แก่บุคคลภายนอก ทำให้สัดส่วนการถือหุ้น ROH ทั้งหมดคงเหลือ 91,071,038 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 97.14

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และท่าเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เซอร์ตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
4. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ / เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ
8. นางสาวมนชนก	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายรัชชัย	หนูนุกัถ์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.เสรี	วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ
11. พล.ต.อ.เอก	อึ้งสนานนท์	กรรมการอิสระ
12. นายอำนาจ	ปรีมนวงศ์	กรรมการอิสระ

บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บจ. โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. โอเวนเดล ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล
3. นายวิฑูรย์	วิภากุล
4. นายอมรินทร์	นฤล้ำ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่อนาคทองดี

บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 162.50 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 50.50 บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการติดตั้งเครื่องจักรให้แล้วเสร็จตามแผนการผลิต ณ นิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี 2 จังหวัดฉะเชิงเทรา

กรรมการของ บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล
3. นางสาวเบญจมาศ	กองวาริ
4. นางสาวพัทธวิรา	นิธิพรพิมพ์

Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International (PPI) ตั้งอยู่เลขที่ 9 Raffles Place #27-00 Republic Plaza, Singapore 048619 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD) PPI มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.28 และบริษัทถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.42

กรรมการของ Property Perfect International ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิชัย	รัตตกุล*
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล
3. Mr.shanker Iyer	กรรมการ

* นายพิชัย รัตตกุล ถึงแก่อนิจกรรมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co.,Ltd.) (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte. Ltd.)

Kiroro Resort Holdings (KRH) เปลี่ยนชื่อจาก Share Group ในเดือนพฤศจิกายน 2557 ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555 มีมติให้ KRH ซื้อหุ้นทั้งหมดจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในราคา 1 เยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 0.4050 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน = 40.50 บาท) และรับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates จาก Mitsui Fudosan Co., Ltd. จำนวน 1,300.6 ล้านบาท คิดเป็นเงินไทยประมาณ 526.7 ล้านบาท ในราคา 160 ล้านบาท คิดเป็นเงินบาทประมาณ 64.8 ล้านบาท และมีมติให้ KRH ซื้อทรัพย์สินโครงการคิโรโร รีสอร์ทจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกีจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านบาท หรือประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านบาท หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านบาท หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านบาท หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท

เดือนมีนาคม 2557 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ PPI เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก PPI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ทำให้ PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 95.61

เดือนสิงหาคม 2558 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH จำนวน 2,500 ล้านบาท โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 2,500 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนในเดือนกันยายนปีเดียวกัน จำนวน 1,048.68 ล้านบาท คิดเป็นหุ้นจำนวน 209,736 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงโรงแรมตามมาตรฐานของบริษัท Starwood Hotel and Resorts Worldwide, Inc. ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อเป็น “Sheraton Hokkaido Kiroro Resort” และ “The Kiroro, a Tribute Portfolio Hotel, Hokkaido”

เดือนมกราคม 2559 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ PPI เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก PPI และได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในเดือนสิงหาคม 2558 โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัท PPI ได้ใช้สิทธิตามสิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม แต่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอีก 3 รายไม่ได้ใช้สิทธิในครั้งนี้ จึงได้รับทุนเพิ่มจำนวน 499,070,000 เยน คิดเป็นหุ้นจำนวน 99,814 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน และทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ Property Perfect International ใน KRH เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 97.27

เดือนกรกฎาคม 2560 มีการแปลงหนี้ของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก (มหาชน) เป็นทุนจำนวน 1,205 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.4 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ลดลงเป็นร้อยละ 66.7 และในเดือนพฤศจิกายน มีการลดทุนจดทะเบียนเพื่อประโยชน์ทางภาษี และล้างขาดทุนสะสม ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 เยน

เดือนกรกฎาคม 2562 มีการซื้อหุ้นจากผู้ขายย่อย จำนวน 14,336 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI เพิ่มเป็นร้อยละ 68.58

เดือนธันวาคม 2562 มีการขายหุ้นให้บุคคล จำนวน 2,288 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,507 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ลดลงเป็นร้อยละ 68.28 ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 เยน

วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้โอนขายธุรกิจสกีและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”)

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิชัย	รัตกุล*	ประธานกรรมการ
2. นายโลอาร์	ริชาร์ด เพอห์	กรรมการ
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายโยชิโร	อิโตะ	กรรมการ
5. ดร.ทง	พิทยะ	กรรมการ
6. ดร.ปิยสวัสดิ์	อัมระนันท์	กรรมการ
7. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
8. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
9. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
10. นายลิ้ม เทียน เม้ง		กรรมการ

* นายพิชัย รัตกุล ถึงแก่อนิจกรรมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

Hokkaido Holiday Service Co.,Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd.)

Hokkaido Holiday Service (HHS) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ.2562 Kiroro Resort Holdings Company Limited ร่วมลงทุนกับNiseko Alpine Developments Company Limited ("NISADE") ก่อตั้ง Hokkaido Holiday Services Company Limited เพื่อประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุด Yu Kiroro และ บริการตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย ทุนจดทะเบียน 5,000,000 เยน ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50,000 เยน เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว โดย Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 2,550,000 เยน หรือ 671,053 บาท

เดือนมิถุนายน 2563 KRH มีการซื้อหุ้นจาก NISADE จำนวน 49 หุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ KRH โดยตรงใน HHS เป็นร้อยละ 100

เดือนมิถุนายน 2563 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน HHS จำนวน 5,000,000 เยน โดยเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50,000 เยน และมีการแปลงหนี้ของ KRH เป็นทุนจำนวน 31 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50,000 เยน ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ HHS มีจำนวน 41,000,000 เยน

กรรมการของ Hokkaido Holiday Service ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายโลอาร์	ริชาร์ด เพอห์	กรรมการ
2. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายณพงศ์	ปานทอง	กรรมการ

Kiroro Alpine Estate Co.,Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd.)

Kiroro Alpine Estate (KAE) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2563 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1,000,000 เยน KAE มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว

กรรมการของ Kiroro Alpine Estate ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ

New KRH Co.,Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd.)

New KRH Co., Ltd. (New KRH) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 10,000,000 เยน New KRH มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารโรงแรมและสกี บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว

กรรมการของ New KRH ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเชษฐา ทรัพย์ปิยะวงศ์	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ. วีรีเทล ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544 และถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของ บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามัญร้อยละ 50 ของ บจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่

ปัจจุบัน บมจ.วีรีเทล มีทุนจดทะเบียน 4,761,824,999.40 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,615,114,338.20 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.98

บมจ.วีรีเทล ได้เปิดโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) แล้ว ในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) โซนตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แบรนด์ เมโทร ทาวน์ (เดิมชื่อโครงการ เมโทร เวสต์ ทาวน์)

คณะกรรมการของ บมจ. วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายปราโมทย์ เจริญดี	กรรมการ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายไชยกร บุญลพพัทธ์	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
7. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
8. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีทีแอล)

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2550 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตกบางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) และอาคารสำนักงานให้เช่า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเช่นเดียวกัน

กรรมการของบจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถกฤษณกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายวงศ์กรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีทีแอล)

บจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 10/171 อาคารเดอะ เทรนด์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2102C ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม 2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 100 และ บมจ.วีทีแอล มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ปัจจุบัน ออลส์ ดิสเคาท์ ได้หยุดดำเนินกิจการร้านจำหน่ายสินค้าราคาถูกและเปลี่ยนมาประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ถุงมือยางทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

กรรมการของบจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถกฤษณกุล	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์	ภูสนาคม	กรรมการ
4. นายอริวัฒน์	ภักปภาดา	กรรมการ

บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สตฟฟ์ จำกัด) (บริษัทย่อย)

บจ.รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ.มาริยา สตฟฟ์ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ.มาริยา สตฟฟ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใน บจ.มาริยา สตฟฟ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ.มาริยา สตฟฟ์ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ.มาริยา สตฟฟ์ เพื่อต้องการนำสิทธิการเช่าที่ดิน บริเวณแขวง คลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพิจารณาการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ.มาริยา สตฟฟ์ ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2586 ถึง 31 มีนาคม 2589 รวมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บจ.รามอินทรา มอลล์ ในเดือนกันยายน 2557 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2559 ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2589 ถึง 31 มีนาคม 2592

บจ.รามอินทรา มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบัน บจ.รามอินทรา มอลล์ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เร่มยินดี	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้น 2 ห้องเลขที่ ดี2-04 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวง บางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทเป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ

บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟค พร็อพเพอ ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้นที่3 ห้องเลขที่ ดี3-05 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และรั้วโครงการ ขึ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมาใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีฟรีแฟมจากบริษัทร่วมทุนแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตขึ้นส่วนสำเร็จรูป ให้กับโครงการของบริษัทโดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 750 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค พร็อพเพอ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชระราชู	กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์	กรรมการ
4. นายอรรถนพ อังกูรสาทรศรี	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ

6. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล กรรมการ

7. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์ กรรมการ

กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของบจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส	พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
3. นายณัฐวีร์	จิรวะชานนท์	กรรมการ
4. นายพรสวัชต์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด* (บริษัทย่อย เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาทรวมเป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของ บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล	สีบอ	กรรมการ
3. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ ("ที ยูทิลิตี้ส์") ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 300,000,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายพิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ

4. นางสาวอุณนดา พฤตินีวรการ กรรมการ

5. นายนันทพล พัฒน์พงศ์พานิช กรรมการ

บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 1 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560ทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 17.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ทียู 2 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 25,750,000 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 3 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 5 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560
ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับ
สาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 6 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560
ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้อง
กับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 อาคารลักซ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียน
เป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2561 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 เพื่อ
ลงทุนในการปลูกพืชการเกษตร

กรรมการของ บจ. วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
3. นางสุนีย์	ศิริโรจน์	กรรมการ

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,534,609,075 บาท (หุ้นสามัญ 9,534,609,075 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 9,534,584,066 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,534,584,066 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาทโดยรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	756,216,664	7.93
2	นายศานิต อรรถญาณสกุล	746,975,642	7.83
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	715,000,000	7.50
4	บริษัท อันดามัน ลونغบีช รีสอร์ท จำกัด ^{1/}	619,437,655	6.50
5	นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล	565,629,081	5.93
6	นายเด่นชัย ปิ่นกาญจน์ไพบูลย์	228,433,332	2.40
7	นางสาวกฤษศณี เตชะไชยวงศ์	227,718,507	2.39
8	นางพรทิพย์ เฮมบริ	192,500,000	2.02
9	นายวิวัฒน์ โกวิทโยโสภณ	161,500,000	1.69
10	นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	150,788,000	1.58

ข้อมูลจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ

/1 บริษัท อันดามัน ลونغบีช รีสอร์ท จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 โดยบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ 2 รายได้แก่ 1) นายชัยวัฒน์ อัศวินทรากร ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 2) นายเมธี ตันมานะตระกูล ถือหุ้นร้อยละ 45 ทั้งนี้ นายชัยวัฒน์ อัศวินทรากร และนายเมธี ตันมานะตระกูล เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันดามัน ลونغบีช รีสอร์ท จำกัด และบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อันดามัน ลونغบีช รีสอร์ท จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท อันดามัน ลونغบีช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม นางวิภา ตันมานะตระกูล ได้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ในนามส่วนตัวจำนวน 662,530 หุ้น ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในการถือหุ้นของบริษัท อันดามัน ลونغบีช รีสอร์ท จำกัด

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
ทุนจดทะเบียน			
- มูลค่า (บาท)	10,022,174,312	9,534,609,075	9,534,609,075
- จำนวน (หุ้น)	10,022,174,312	9,534,609,075	9,534,609,075
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว			
- มูลค่า (บาท)	8,667,826,432	9,534,584,066	9,534,584,066
- จำนวน (หุ้น)	8,667,826,432	9,534,584,066	9,534,584,066
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00	1.00	1.00

ณ วันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติ ดังนี้

1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ทั้งนี้เป็นหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 หุ้นที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และเป็นหุ้นสามัญอีกจำนวน 32,173,568 หุ้น ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2559 ยังไม่มีมติให้จัดสรรใดๆ
2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,022,174,312.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,354,347,880.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท
3. มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ดังนี้
 - 3.1 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท

3.2 ในกรณีมีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ครบกรณีใด ๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1.- บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน

3.3 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.50 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือหุ้นละ 1.- บาท

3.4 ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทที่มีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2562 และได้เพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2562

ณ วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้

1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาทจากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ใน

- อัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และยกเลิกการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัท จะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2562
2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และได้นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลกับผู้ลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 866,757,634 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลง จำนวน 9,534,609,075 บาท (หุ้นสามัญ 9,534,609,075 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 9,534,584,066 บาท (หุ้นสามัญ 9,534,584,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 17,909.80 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

(1) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,819,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,819.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 สิงหาคม 2561
อายุ	:	อายุ 3.5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,789,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,789.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 7 ธันวาคม 2561
อายุ	:	อายุ 3.5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 7 มิถุนายน 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.00 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	775,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	775.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 5 เมษายน 2562
อายุ	:	อายุ 3.5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 5 ตุลาคม 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(4) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2566
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,844,600 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,844.60 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 10 พฤษภาคม 2562
อายุ	:	อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 10 พฤษภาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 คงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี ปีที่ 3-4 คงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(5) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	888,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	888.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 26 กันยายน 2562
อายุ	:	อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 26 กันยายน 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2566
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,665,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,665.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 31 มกราคม 2563
อายุ	:	อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 31 มกราคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	:	อันดับเครดิต BB+/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้น
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้น	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้น	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
จำนวนหุ้น	:	427,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	:	427.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	:	วันที่ 11 มิถุนายน 2563
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้น
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 มิถุนายน 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	:	อันดับเครดิต BB+/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้น
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้น	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้น	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
จำนวนหุ้น	:	266,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	:	266.50 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	:	วันที่ 25 กันยายน 2563
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้น
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 25 กันยายน 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้น
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(9) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้น	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2566 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้น	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
จำนวนหุ้น	:	672,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	:	672.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	:	วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้น
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้น
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้น
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(10) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้น	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้น	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
จำนวนหุ้น	:	679,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	:	679.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	:	วันที่ 22 เมษายน 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้น
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 มกราคม 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(11) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,000.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 กรกฎาคม 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 เมษายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(12) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	927,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	927.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 11 พฤศจิกายน 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้

วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 สิงหาคม 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

(1) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	350,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	350.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (PP10)
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 28 ตุลาคม 2563
อายุ	:	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 28 เมษายน 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี ของอายุหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(1) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,489,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้	:	1,489.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562
อายุ	:	อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 2 ปี ของอายุหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,402,200 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,402.20 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 12 กรกฎาคม 2562
อายุ	:	อายุ 3 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 12 ตุลาคม 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.75 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 2 ปี ของอายุหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	300.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (PP10)
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 11 กันยายน 2563
อายุ	:	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 มีนาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี ของอายุหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(4) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	276,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	276.50 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 ตุลาคม 2563
อายุ	:	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 เมษายน 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบกำหนด 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(5) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	373,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	373.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 29 เมษายน 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 29 กรกฎาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเทตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	230,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	230.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 28 ตุลาคม 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 28 ตุลาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	732,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	732.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 4 พฤษภาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

(1) หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560
ประเภทของหุ้นกู้	:	ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้
จำนวนหุ้นกู้	:	447,700 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 447.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 27 เมษายน 2560
อายุ	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	: ปีที่ 1 – 5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6 – 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: บริษัทฯมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิค้ำประกัน ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะค้ำประกันไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561
ประเภทของหุ้นกู้	: ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะค้ำประกัน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว
จำนวนหุ้นกู้	: 60,300 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 60.30 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 29 พฤศจิกายน 2561
อายุ	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	: ปีที่ 1 – 5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี

ปีที่ 6 – 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.33 ต่อปี
ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.08 ต่อปี
ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้น
ทุก 5 ปี

การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไข อื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ตัวเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทไม่มีเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทและบริษัทย่อย

ได้มีมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท จากเดิมที่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติ กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายหลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายวิธีการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม จากวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) มาเป็นวิธีการบันทึกต้นทุน (Cost Method) ตามนโยบายเดิม คือ บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณาฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณา ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ	2564	2563	2562	2561
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) ^{1/}	0.1052	0.0578	0.1763	0.1342
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ^{2/}	0.065558711280	0.02	0.111111111160	0.066
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ^{3/}	59.48	31.82	61.10	50.29

หมายเหตุ

1/ อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

2/ อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ และแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง สรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้ออกหุ้นกู้

1.1 ความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้า จากการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทมีความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ทำให้เศรษฐกิจโดยรวมชะงักงัน ส่งผลให้ลูกค้าบางรายมีกำลังซื้อลดลง หรือบางรายอาจตัดสินใจชะลอการใช้จ่ายและสำรองเงินสด รวมถึงลูกค้าต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางมาโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้มีอุปทานคงค้างในตลาดมากขึ้น และก่อให้เกิดการแข่งขันด้านราคาของผู้ประกอบการอย่างรุนแรง รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดในปี 2564 พบว่ามีความรุนแรงกว่าปี 2563 ค่อนข้างมาก จึงอาจมีความเสี่ยงในด้านของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงแรม ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ค่อนข้างมาก เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่อยู่ใจกลางเมือง และในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือชาวต่างชาติ การปิดรับนักท่องเที่ยวจึงส่งผลกระทบต่อรายได้อย่างมาก

ในส่วนของบริษัท KIRORO ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและคอนโดที่เจาะกลุ่มลูกค้าเล่นสกี ก็ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคเช่นกัน เนื่องจากลูกค้าญี่ปุ่นชะลอการท่องเที่ยวเพื่อลดความเสี่ยง ส่วนลูกค้าต่างชาติก็ไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวได้ ทำให้รายได้ไม่ว่าจะเป็นด้านโรงแรมหรือคอนโดคอนโด ลดต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้โอนขายธุรกิจสกีและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”)

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นจัดโปรโมชันส่งเสริมการขายเพื่อเร่งยอดขายและระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ ณ สถานการณ์ปัจจุบัน การออกแบบโครงการใหม่ จะเน้นรูปแบบและลักษณะที่เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในยุค New Normal ที่มีการทำงานที่บ้านมากขึ้น นอกจากนี้การลงทุนในโครงการใหม่จะเน้นโครงการแนวราบระดับ Middle to High end ที่มีความต้องการจริงและลูกค้ามีกำลังซื้อ

บริษัทเน้นจัดโปรโมชันส่งเสริมการขายโครงการบ้านประเภทสร้างเสร็จพร้อมอยู่ เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เกิดวิถีชีวิตรูปแบบใหม่ ต้องการพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อสามารถทำงานที่บ้านได้ (Work from home) อุปสงค์ของบ้านพร้อมอยู่จึงลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับโครงการรูปแบบอื่น รายได้โครงการบ้านของบริษัทจึงต่ำกว่าประมาณการไม่มากนัก ในส่วนของธุรกิจคอนโดมิเนียม บริษัทเน้นกระตุ้นยอดขายด้วยการจัดโปรโมชันต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการลดราคา หรือมีของแถมเพื่อกระตุ้นยอดขาย นอกจากนี้บริษัทตัดสินใจชะลอการลงทุนในโครงการใหม่ในปี 2564 เหลือเพียงโครงการเดียว จากเดิมที่มีแผนลงทุน 5 โครงการ โดยเป็นโครงการโมดิ วิลล่า บางนา 2 มูลค่าโครงการ 420 ล้านบาท อีกทั้ง หากพิจารณาถึง Rejection rate ของบริษัท สำหรับโครงการแนวราบในปี 2564 พบว่ามีอัตราอยู่ที่ 27.83% ลดลงจากปี 2563 ที่มีอัตราอยู่ที่ 29.83% ส่วน Rejection rate ของบริษัท สำหรับโครงการคอนโดในปี 2564 พบว่ามีอัตราเท่ากับ 41.08% ลดลงจากปี 2563 ที่มีอัตราอยู่ที่ 46.26%

ในส่วนธุรกิจโรงแรม บริษัททำการควบคุม / ลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด และเตรียมการเมื่อรัฐบาลยกเลิกการล็อกดาวน์ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ที่แกรนด์เตรียมไว้คือการเสริมความมั่นใจให้กับผู้เข้าพักและผู้มาใช้บริการ โดยจะร่วมมือกับโรงพยาบาลในการคัดกรอง / ดูแลผู้เข้าพักตลอดระยะเวลาที่เข้ามาใช้บริการ จัดทำโปรโมชันแพ็คเกจลดราคาที่พัก โดยใช้กิจกรรมขาย Grand Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อกระตุ้นและดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการในเครือของ GRAND โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

2.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 196.65 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1,560.75 ล้านบาท โดยมีสาเหตุของการขาดทุน เนื่องมาจากรายได้ที่ลดลงดังนี้

1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 1,954.27 ล้านบาท สาเหตุจากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

2. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 1,469.82 ล้านบาท เหลือเพียง 696.38 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ยังคงมีต่อเนื่อง รวมถึงโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทยังมีการปิดปรับปรุงซ่อมแซมระบบท่อภายในอาคารของโรงแรมจึงหยุดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนตุลาคม นอกจากนั้นยังมีการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น ในเดือนพฤศจิกายน 2564 โดยมีกำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมดังกล่าวจำนวน 1,396.01 ล้านบาท

ด้วยสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 11,600.67 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1,391.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.71

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีความพยายามในการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมถึงการพิจารณาขายกลุ่มของทรัพย์สินบางส่วน ซึ่งส่งผลทำให้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

ผลการดำเนินงานที่ด้อยลงนี้ สาเหตุหลักมาจากปัจจัยภายนอก คือ การแพร่ระบาดของ COVID-19 หากประเทศไทยควบคุมการโรคระบาดได้ดี และมีอัตราการฉีดวัคซีนที่สูงขึ้น ก็จะส่งผลดีต่อสถานะเศรษฐกิจโดยรวมและต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีแผน crisis management กล่าวคือ

1. เร่งระบายบ้าน Stock และบ้านตัวอย่าง เพื่อเพิ่ม Cash flow
2. จำกัดการลงทุน และการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับการขาย
3. เน้นการทำการตลาดของแนวราบ โดยเฉพาะตลาดกลาง – บน
4. การ Pre-approve ก่อนการขาย
5. ไม่เปิดโครงการคอนโดใหม่ในปี 2562 – 2564

ในส่วนของธุรกิจโรงแรม จะจัดทำโปรโมชั่นแพ็คเกจลดราคาที่พัก โดยใช้กิจกรรมขาย Grand Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อกระตุ้นและดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการในเครือของ GRAND โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เป็นต้น ขณะเดียวกัน จะชะลอการลงทุนเพื่อสำรองเงินสด ตลอดจนควบคุมและลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด รวมถึงมีแผนขายที่ดินและการลงทุน หากการขายสำเร็จจะทำให้งบการเงินรวมของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

2.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

ด้วยสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้มีสินค้าคงเหลือในสต็อกมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายของบริษัทจะไม่เป็นไปตามเป้า และส่งผลให้รายได้ลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียด พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน โดยการสร้างแบรนด์ต่างๆ เช่น เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟก เฟลส, เพอร์เฟก พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมทโทร เป็นต้น ด้วยแบรนด์ที่หลากหลายรองรับลูกค้าได้ทุกระดับ จะช่วยลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของรายได้ รวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัย

2.3 ความเสี่ยงจากการสร้างสินค้าเสร็จก่อนขาย

บริษัทมีนโยบายสร้างสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ให้เสร็จ / โกสเสร็จก่อนการขาย เนื่องจากลูกค้าส่วนมากที่เห็นบ้านพร้อมเข้าอยู่ภายใน 1 – 2 เดือน จะตัดสินใจซื้อขายและเร็วกว่า แต่ก็ตามมาด้วยความเสี่ยงที่บริษัทไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุน

หมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิ เช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) มาตรการจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงด้านภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. ก่อนจะเริ่มพัฒนาโครงการ บริษัทจะใช้ข้อมูลด้านพฤติกรรมของลูกค้าที่ได้จากการสำรวจความคิดเห็น, ใช้ข้อมูลการขายในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เป็นต้น เพื่อจะสร้างสินค้าที่เป็นที่ต้องการลูกค้าให้ได้ หรือใกล้เคียงมากที่สุด
2. บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นเฟสย่อย และทยอยก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามที่บริษัทวางแผนงานไว้ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหากสถานการณ์ต่างๆ ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ ยกตัวอย่างเช่น พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถในการซื้อของลูกค้าเปลี่ยนไป หรือกรณีที่ยอดขายในทำเลนั้นๆ ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ เป็นต้น บริษัทก็จะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงที อาจจะปรับขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า หรืออาจหยุดการก่อสร้างต่อหากยังไม่ทราบถึงสาเหตุที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า เป็นต้น

2.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบคอนโดมิเนียม เนื่องจากเป็นโครงการที่ใช้ต้นทุนสูง และต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการก่อนจึงจะสามารถเริ่มเปิดโอนเพื่อรับรู้รายได้ จึงมีความเสี่ยงหากเงินทุนไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้างโครงการ บริษัทลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยจัดเงินทุนการก่อสร้างระหว่างคอนโดประเภท High rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 18 – 24 เดือน กับคอนโดประเภท Low rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 12 – 14 เดือน ให้เหมาะสม สอดคล้องกับรายได้ที่ประมาณการว่าจะได้รับ รวมถึงจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดีจากสถาบันการเงินอย่างดีมาโดยตลอด นอกจากนี้โครงการร่วมทุนต่างๆ บริษัทจะให้ผู้ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ถูกกว่า ณ ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการเปิดโครงการคอนโด

2.5 ความเสี่ยงจากการทุจริตหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต้องพัฒนาโครงการใหม่ๆ ต่อเนื่องแม้ว่าโครงการเดิมยังอยู่ระหว่างการขาย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้ระยะเวลาเริ่มโครงการจนก่อสร้างเสร็จนานถึง 3-5 ปีหากเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High rise หรือ 2-3 ปีหากเป็นคอนโดมิเนียมประเภท Low rise และโครงการแนวราบที่ทยอยสร้างทยอยขายที่ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือนถึง 1 ปี เพราะฉะนั้นหากบริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ จะมีความเสี่ยงที่สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และหากระบายสินค้าคงเหลือได้ช้าก็อาจเกิดการทุจริตตามกาลเวลา หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัย ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย หรืออาจทำให้ขายได้ในราคาต่ำกว่าต้นทุน

แนวทางลดความเสี่ยง

สำหรับโครงการแนวราบ (บ้านและทาวน์เฮ้าส์) แม้ว่าบริษัทมีนโยบายสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย แต่ก็ยังเป็นเพียงการสร้างที่ละเฟสเท่านั้น เพราะฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ บริษัทจะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันที จึงส่งผลให้สินค้าคงเหลือไม่มาก

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีอายุเกิน 3 ปี นับจากวันก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย เช่น การลดราคาขายคืน การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ หรือการให้ข้อเสนอของแถมเพิ่มเติม

เป็นต้น ซึ่งบริษัทมองว่าการจัดโปรโมชันเพื่อเร่งยอดขายคุ้มค่ากว่าความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ตกแต่งโครงการเดิม หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล่าช้าและเริ่มไม่เป็นที่ต้องการ เป็นต้น

2.6 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในช่วงที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดความเสี่ยงจากปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทุกอาคาร บริษัทจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

2.6.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มมีการบังคับใช้จริงวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยจะมีการแยกเก็บภาษีออกเป็น 4 หมวด คือ 1. ที่ดินเปล่า 2. ที่อยู่อาศัย 3. เกษตรกรรม 4. อื่นๆ ซึ่งจะกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ครอบครองที่ดินรอการพัฒนา และ / หรือ อยู่ระหว่างพัฒนา โดยจะทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้น แต่เนื่องจากเป็นกฎหมายที่เริ่มใช้ใหม่ รัฐบาลจึงมีข้อยืดหยุ่นให้แก่ผู้ประกอบการในช่วง 3 ปีแรกดังนี้ 1) การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 2) การพัฒนาคอนโดจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง 3) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะไม่ถูกเก็บภาษี 4) การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางจะไม่ถูกเก็บภาษี และ 5) หากภาษีที่จ่ายภายใต้กฎหมายใหม่สูงกว่าภายใต้ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ผู้เสียภาษีจะจ่ายภาษี 25% ของค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และทยอยเพิ่มเป็น 50%, 75% และ 100%

ทั้งนี้หากหมดช่วงลดหย่อน 3 ปี บริษัทจะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากที่ดินเปล่า โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและอาจทำให้ผลการดำเนินงานลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีเป้าหมายที่จะระบายนการถือครองที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ให้มีเพียงพอสำหรับการดำเนินงาน เพื่อลดภาระหนี้สินและเพิ่มกระแสเงินสด นอกจากนี้บริษัทวางแผนในการพัฒนาโครงการให้มีประสิทธิภาพดีขึ้นและเร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเงินด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงได้

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

3.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อราคาต้นทุน และกระทบไปถึงกำไรของโครงการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยวิธี จัดซื้อวัสดุบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา ตรวจสอบคุณภาพ รวมถึงเปรียบเทียบราคากลาง เพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด ในช่วงวิกฤติโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 บริษัทได้ต่อรองราคาของวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิต หรือเปลี่ยนวัสดุทดแทนที่มีคุณภาพดีกว่า ราคา

เหมาะสมกว่า โดยวัสดุเหล่านี้ต้องมีบริษัทผู้ผลิตอย่างน้อย 2-3 บริษัทขึ้นไปเพื่อป้องกันการโดนผูกขาด ช่วงกลางปี 2564 พบมีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในแคมป์คนงานก่อสร้างทำให้หน่วยงานภาครัฐสั่งปิดแคมป์คนงานก่อสร้างทั้งหมด ส่งผลให้บริษัทผู้ผลิตวัสดุก่อสร้าง หยุดผลิตหรือหยุดนำเข้าสินค้า แต่เมื่อภาครัฐอนุญาตให้มีการก่อสร้างอีกครั้งจึงส่งผลทำให้เกิดความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว พร้อมกับมีการการปรับราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น แต่ทางบริษัทได้ต่อรองกับผู้ผลิต ผู้จำหน่าย เพื่อชะลอการปรับขึ้นราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าว บริษัทถือว่าเป็นบริษัทที่ใหญ่ ติด 1 ใน 10 ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งพัฒนาหลายโครงการพร้อมกัน จึงได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก สามารถต่อรองกับผู้ผลิตในการกำหนดราคาได้มากขึ้น

3.2 ความเสี่ยงจากผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทมีเกณฑ์พิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ปีละ 2 ครั้ง อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างปัจจุบันบริษัททำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ปัญหาจากโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้เกิดปัญหากับงานก่อสร้าง ทั้งจากห่วงโซ่อุปทาน และ แรงงานต่างด้าวในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในช่วงหยุดงานก่อสร้าง แรงงานต่างด้าวได้เดินทางกลับภูมิลำเนา แต่เมื่อรัฐบาลอนุญาตให้เริ่มดำเนินการก่อสร้างได้อีกครั้ง พบว่าแรงงานต่างด้าวบางส่วนยังไม่สามารถเดินทางกลับมาทำงานได้ ทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนแรงงาน โดยทางบริษัทได้อำนวยความสะดวกให้ผู้รับเหมารายย่อย สามารถขึ้นทะเบียนแรงงานต่างด้าว และให้มีขบวนการคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 อย่างถูกต้อง นอกจากนี้ยังดำเนินการตามมาตรการป้องกันโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ในสถานที่ก่อสร้างอย่างเข้มงวด

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟก พรีแฟบ ตั้งแต่ปี 2554 ร่วมมือกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด (บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด ได้ขายหุ้นคืนให้กับ PF Group ในภายหลัง) ดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนขึ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป บริษัทเพอร์เฟก พรีแฟบ จำกัด ได้ดำเนินการย้ายโรงงานปลายปี 2563 แล้วเสร็จต้นปี 2564 โดยโรงงานนี้เป็นโครงสร้างอาคารถาวร มีหลังคาคลุม พื้นที่ประมาณ 9,800 ตารางเมตร ทำให้สามารถผลิตชิ้นงานที่คุณภาพมากขึ้น แม้แต่ช่วงฤดูฝน และมีแผนงานจะเปิดโรงงานใหม่แบบกึ่งอัตโนมัติทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เพื่อขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลัง/ปี ไปเป็น 1,700-1,800 ในปีหน้า 2566 เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท แม้ว่าจะล่าช้ากว่าแผนเดิมอันเนื่องจากปัญหาโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19

นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ คุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

4. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

4.1 ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัทได้มีการค้าประกันเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 4,518 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้อื่นใดที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวต้องจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่บริษัทให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

5. ความเสี่ยงด้านการเงิน

5.1 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจจากหลากหลายช่องทาง ไม่ว่าจะเป็น การกู้ยืมจากธนาคาร หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งต้องจ่ายดอกเบี้ยตอบแทนในวันที่กำหนดไว้ในสัญญาต่างๆ บริษัทจึงจำเป็นต้องมีเงินสดเพียงพอเพื่อชำระค่าดอกเบี้ยดังกล่าว

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 1.43 เท่า 0.29 เท่า และ 2.90 เท่าตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยมากกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทเพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น ถึงแม้สถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม แต่บริษัทก็ยังคงปรับตัวได้ดี แผนการขายที่ดินของบริษัท และทรัพย์สินบางส่วน ทำให้ EBITDA ใน ปี 2564 ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ทั้งนี้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 3,842.37 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นได้อย่างแน่นอน

*อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หารด้วยต้นทุนทางการเงิน

5.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระภาระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 0.20 เท่า 0.03 เท่า และ 0.35 เท่า ตามลำดับ ซึ่งถือเป็นอัตราส่วนที่น้อย และอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุจากผลการดำเนินงานที่ด้อยลงจากผลกระทบของโรคระบาด COVID-19 บริษัทจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อมาชำระหนี้สินจากภาระผูกพัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 อย่างไรก็ตามบริษัทยังมียอดที่รอรับรู้รายได้จากงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) ซึ่งคาดว่าจะบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ในปี 2565 จำนวน 1,882 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังมีแผนจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในปี 2565-2566 อีกประมาณ 6,800 ล้านบาท โดยในปี 2565 คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายสิทธิการเช่าและที่ดินบริเวณรวมอินทรา มูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท และที่ดินบริเวณรวมคำแหง-นานาชาติ มูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท ส่วนในปี 2566 คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายสิทธิการเช่าและที่ดินถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 3,800 ล้านบาท (การรับรู้รายได้ดังกล่าวอาจคลาดเคลื่อนจากแผนข้างต้นได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและความต้องการและการต่อรองของผู้ซื้อ นอกจากนั้นบริษัทอาจมีการขายที่ดินและการลงทุนอื่น หากมีผู้สนใจซื้อ)

5.3 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 17,842.49 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.41 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 32,202.17 ล้านบาท ที่ผ่านมามีบริษัทใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากหุ้นกู้มีข้อจำกัดการเบิกใช้

ที่น้อยกว่าเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้แผนธุรกิจต่างๆ ของบริษัทดำเนินการได้สะดวกกว่า ซึ่งสัดส่วนระหว่างหนี้หุ้นกู้กับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 อยู่ที่ 68 : 32 (ปี 2563 72: 28) ซึ่งอัตราส่วนการใช้หนี้กู้ยืมลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในแต่ละปีบริษัทจะมีหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประมาณ 5,000–6,000 ล้านบาท ซึ่งการมีหนี้หุ้นกู้ในสัดส่วนที่มาก มีความเสี่ยงที่บริษัทจะผิดนัดชำระหนี้ได้ง่ายกว่าการมีหนี้สินจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่มาก เนื่องจากหนี้สินจากสถาบันการเงินส่วนมากเป็นรูปแบบของ Project loan มีเงื่อนไขการชำระเมื่อโอนโครงการได้ แตกต่างจากหนี้หุ้นกู้ที่มีวันกำหนดชำระที่แน่นอน ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ (อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายออกหุ้นกู้ชุดใหม่น้อยกว่าที่จะครบกำหนดชำระ เพื่อลดสัดส่วนหนี้หุ้นกู้) จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทอาจเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ได้ หรือได้ไม่ครบตามจำนวนที่ตั้งเป้าไว้

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทรับรู้ถึงความเสี่ยง และเริ่มลดหนี้หุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2564 และ 2563 ที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้หุ้นกู้คงค้างลดลง 4,915.98 และ 3,771.19 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 และ 2562 ทั้งนี้บริษัทยังคงมีแผนที่จะออกหุ้นกู้ใหม่น้อยกว่าจำนวนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการชำระหนี้หุ้นกู้จะมาจากรายได้จากการดำเนินงานปี 2564 การขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนา การขายเงินลงทุน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าหนี้หุ้นกู้กับหนี้จากสถาบันการเงินจะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ในอีก 3-5 ปีข้างหน้า

5.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้ถือหุ้นนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผลกำไรรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้ถือหุ้นได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทสามารถจัดซื้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 32,202.17 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นหนี้หุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพราะฉะนั้นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 7,678.53 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 76.78 ล้านบาท

5.5 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

การดำเนินงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุน ทั้งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงินและการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้ ซึ่งตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.63 เท่า 2.11 เท่า และ 1.86 เท่า ตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 จากผลการดำเนินงานที่มีผลขาดทุนสุทธิลดลง และมีลดภาระหนี้สิน โดยการจ่ายคืนหุ้นกู้ ทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ดีขึ้น ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้ จะทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

*หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏใน งบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการ ตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการ เปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

ทั้งนี้ตามสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินบางแห่งได้มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ กล่าวคือ บริษัทต้องดำรง อัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 เป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ และ บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Covenant) ได้ตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตามหากบริษัทมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น หรือมีผลการดำเนินงานลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วน ทางการเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินไว้ได้ หากสถาบันการเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนให้ และ สถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ในวันดังกล่าว ซึ่งจะเข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default)

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูง ได้แก่ เน้นสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
2. ขายที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาโครงการให้แก่ผู้ที่สนใจ
3. จำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุน ของกลุ่มบริษัทให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้บริษัทเป็นการลดหนี้และเพิ่ม กำไรในการดำเนินงาน อันจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้น จะช่วยเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัทมากกว่าการดำเนินธุรกิจตามปกติ และสามารถนำกระแสเงินสด ส่วนนี้ไปลดภาระหนี้สินจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.6 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้

เนื่องจากบริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนาและสินทรัพย์ระหว่างการขายอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับการเริ่มใช้กฎหมายใหม่ในการ เก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2563 บริษัทจึงมีนโยบายในการลดภาระการถือครองที่ดิน โดยการจำหน่ายให้กับผู้ซื้อรายใหญ่ที่ไม่ใช่ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยในวันทำธุรกรรมจะชำระเป็นเงินสด (ประมาณ 5-15%) และส่วนที่เหลือชำระด้วยตั๋วสัญญาใช้เงิน (ขึ้นกับการ เจริญเงื่อนไขการแบ่งจ่ายหรือจ่ายเต็มจำนวนในคราวเดียว) ซึ่งบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันทำธุรกรรม โดยไม่ได้ออจันได้รับ ชำระเงินครบทั้งจำนวน และบันทึกยอดขายในงบการเงินเต็มจำนวนในวันทำธุรกรรมเช่นกันตามมาตรฐานบัญชี การให้ระยะเวลาในการ ชำระหนี้กับลูกหนี้ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินนี้ เปรียบเสมือนบริษัทให้ Credit term กับทางลูกหนี้ จึงมีความเสี่ยงในการเรียกเก็บเงินจาก ลูกหนี้ดังกล่าว ซึ่งอาจจะส่งผลต่อกำไรขาดทุนของงวดปีนั้นๆได้อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าเป็นนโยบายที่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ ในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัท ได้มีการขอหลักประกันจากลูกหนี้เพิ่มเติม เพื่อทำให้มั่นใจว่าจะสามารถได้รับการชำระหนี้คืนจากทางลูกหนี้ บริษัทจัดรูปแบบธุรกิจนี้เป็นธุรกรรมการค้าปกติของบริษัท โดยมีรายการที่เกิดขึ้นดังนี้

- ในปี 2562 บริษัทมี 14 ธุรกรรม กับผู้ซื้อ 14 ราย คิดเป็นมูลค่ารวม 3,926.4 ล้านบาท แบ่งเป็นรายการขายที่ดินจำนวน 3,790.4 ล้านบาท (การแสดงรายได้จากการขายที่ดินในงบการเงินรวม จะแสดงจำนวน 2,499.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายสุทธิหลังหักส่วนของบริษัท เนื่องจากมีกรณีที่ขายให้บริษัทร่วมค้า) และอาคารชุด จำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งในวันทำธุรกรรมบริษัทได้รับชำระเป็นเงินสด จำนวน 596.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 และตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 3,329.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.8
- ณ สิ้นปี 2562 บริษัทได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินแล้วจำนวน 2,529.2 ล้านบาท และเหลือการชำระหนี้ในรูปของตัวสัญญาใช้เงินอีก 3 ราย จำนวน 800.6 ล้านบาท
- ต่อมาในระหว่างปี 2563 บริษัทได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 317.0 ล้านบาท และมีดอกเบียรับจำนวน 2.5 ล้านบาท รวมเป็น 319.5 ล้านบาท ทำให้มียอดตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 481.1 ล้านบาท (ไม่รวมการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย 15.7 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 386.4 ล้านบาท รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 12)
- ในช่วง ปี 2564 บริษัทได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวน 170.0 ล้านบาท ทำให้ยอดตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2564 เหลือจำนวน 311.1 ล้านบาท (ไม่รวมการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย 15.7 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 277.7 ล้านบาท รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10) บริษัทได้กลับรายการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 120 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินอีกจำนวน 120 ล้านบาท รวมเป็นรับชำระในปี 170 ล้านบาท
- นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทยังมีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 4 ราย มูลค่ารวม 785.8 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระเป็นตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 785.8 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระค่าตัวแล้วจำนวน 40 ล้านบาท แต่เนื่องจากการผิมนัดชำระหนี้ของลูกค้านี้ บริษัทจึงได้ดำเนินการยึดเงินประกันตามสัญญา อีกจำนวน 20 ล้านบาท และยกเลิกสัญญา จำนวน 3 ราย มูลค่ารวม 691.2 ล้านบาท ทำให้มีลูกหนี้คงเหลือ 54.6 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองเต็มจำนวนแล้ว
- ทั้งนี้ในปี 2564 และ ปี 2563 มีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 12.9 ล้านบาท และจำนวน 46.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยได้รับชำระเงินสดทั้งหมดในวันทำธุรกรรม

ความเสี่ยงของตราสาร

1. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นที่มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ถือหุ้น มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นจากข้อมูลที่มีอยู่ในร่างหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นสูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรที่จะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของผู้ถือหุ้นดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้น ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ถือหุ้นรวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

2. ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นต้องการขายหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นอาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้นราคาหุ้นก็จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นประสงค์จะขายหุ้นในตลาดรองก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ถือหุ้นอาจไม่สามารถขายหุ้นได้ทันทีในราคาที่ตนต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นไม่ได้นำหุ้นไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นสามารถซื้อขายหุ้นในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัท หลักทรัพย์ หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ต้องการขายหุ้นตัวเองผ่านผู้ที่มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ นั้นๆ นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นก็จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามที่ผู้ถือหุ้นได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นเฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 4/2560 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

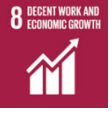
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภคน ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่าง ๆ อย่างถูกต้องเหมาะสมเพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดถือหลัก 4 ประการได้แก่

- 1) การวางกลยุทธ์เพื่อการเติบโตทางธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว แต่ยังคงความยืดหยุ่นในการปรับตัวโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกอย่างครบถ้วน
- 2) ความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อหน้าที่ (Integrity and Accountability) โดยมีความเป็นมืออาชีพ (Professionalism) ของบุคลากรทุกระดับ
- 3) การดำเนินงานที่โปร่งใส (Transparency) มีระบบการควบคุมภายในที่ดี (Good Internal Control System) โดยมีความโปร่งใสในการดำเนินงาน
- 4) การสร้างคุณค่าระยะยาวต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ (Creation of long-term value to all Stakeholders) โดยการปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่เชื่อถือของผู้ที่มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ (Fiduciary Duties towards Stakeholders)

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้า โดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

นอกจากการดำเนินงานตามนโยบายการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน บริษัทประเมิน และจัดลำดับประเด็นการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามประเด็นที่ผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก ให้ความสำคัญและพิจารณาร่วมกับปัจจัยความเสี่ยง และประเด็นความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่า โดยขับเคลื่อนองค์กรที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับสากล หรือ Sustainable Development Goals 7 เป้าหมาย ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

เป้าหมายด้าน SDGs	ประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ
	ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสียและลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต
	เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
	ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้น้ำ ไฟฟ้าอย่างมีประสิทธิภาพ
	การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม
	การต่อต้านทุจริต

เป้าหมายด้าน SDGs			ประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ
			การเคารพสิทธิมนุษยชน
			การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
			ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
			การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

การบริหารห่วงโซ่มูลค่า

บริษัทได้นำหลักการพัฒนาย่างยั่งยืน มากำหนดแนวทางการบริหารห่วงโซ่มูลค่า โดยพิจารณาตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้แนวคิด HAPPY LIVING และอาศัยความร่วมมือกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญภายใต้หลักบรรษัทภิบาล อันจะนำมาซึ่งการพัฒนาทั้งธุรกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนต่อไป

1

การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ - บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ กำหนดลูกค้าเป้าหมายและวิเคราะห์คู่แข่ง และวิเคราะห์ความเสี่ยงและประเด็นสำคัญทางด้านกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

2

การออกแบบและการเตรียมการในการพัฒนาโครงการ - บริษัทจะออกแบบแนวคิดโครงการและพัฒนาแบบสำหรับใช้ในวัตถุประสงค์ต่างๆ เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย ทำการคัดเลือกวัสดุที่ใช้ในโครงการ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจัดเตรียมเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ

3

การวางแผนกิจกรรมการตลาดและการขาย - บริษัทจะกำหนดแผนการขายและกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คัดเลือกเครื่องมือในการขายและสื่อทางการตลาด ออกแบบและสร้างบ้านตัวอย่าง

4

การก่อสร้างของโครงการ - บริษัทจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมา ที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างของโครงการและที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม เริ่มการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง การผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปและขนส่งมาติดตั้งยังโครงการ และการก่อสร้างบ้าน/ห้องชุด

5

การส่งมอบบ้าน/ห้องชุดให้กับลูกค้า - บริษัทจะอำนวยความสะดวกในเรื่องการขอสินเชื่อกับทางธนาคาร การตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุดและการแก้ไขงาน การโอนกรรมสิทธิ์

6

บริการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ - มีหน่วยงานเพื่อบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า การรับประกันคุณภาพบ้าน/ห้องชุด การแจ้งซ่อม และการจัดตั้งนิติบุคคลสำหรับบริหารอาคารที่พักอาศัย

การจัดการผู้มีส่วนได้เสียของธุรกิจ

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พิจารณาจัดทำแผนพัฒนาความสัมพันธ์ เพื่อตอบสนองต่อประเด็นที่เป็นความคาดหวังต่อผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญ และเปิดช่องทางการสื่อสารผ่าน www.pf.co.th, facebook.com/PropertyPerfect, Contact Center 1375, และ Perfect Family Club App. โดยมีรายละเอียดการสานสัมพันธ์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร		
ผู้ถือหุ้น	- ผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างเหมาะสม, ยุติธรรมและสม่ำเสมอ - เปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทันเวลา - การบริหารงานด้วยหลักบรรษัทภิบาล	- ดูแลให้ผู้ถือหุ้นได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสม, ยุติธรรมและสม่ำเสมอ ด้วยการมุ่งเน้นปรับปรุง และพัฒนาระบบงานของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืน - คำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือ การจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร - ปฏิบัติตามนโยบาย และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด
พนักงาน	- ความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน - ผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นธรรม - สุขภาพและความปลอดภัย - การเรียนรู้และพัฒนาบุคคล	- เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ - กำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน พิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรม - วางแผนพัฒนาเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจน เพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองของความคาดหวัง
		จิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร		
ลูกค้า	- ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและการบริการที่พึงพอใจ - การเข้าถึงข้อมูลการขาย - การบริการหลังการขายที่ใส่ใจและรวดเร็ว - การบริหารจัดการข้อร้องเรียน	- ให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติโดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า - ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน - การแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทโดยเร็วที่สุด - ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้อง ไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง - ให้ความสำคัญในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า
คู่แข่ง	- แข่งขันอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส	- ปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย - สนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี - ไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลงที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย - ไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท - ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง
เจ้าหนี้	- ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นกู้ อย่างเคร่งครัด	- รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบต่อโปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย - ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ - ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูล

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
		เพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น
ผู้จำหน่ายสินค้า	- ปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมอย่างทัดเทียมกัน	- แจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน - ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรมและซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ - รักษาข้อมูลต่างๆที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลขราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่น เพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น - รมัควางผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูลดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า
ผู้รับเหมา	- ปฏิบัติต่อผู้รับเหมาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม	- คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน - ดำเนินการจัดหาอย่าง โปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดจ้างกลางของบริษัท - ว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการและพื้นที่ชุมชนโดยรอบโครงการ ซึ่งมีผลต่อการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบ ตลอดจนสาธารณชน โดยได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งบริษัทยังมีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่กระบวนการด้านการออกแบบและการเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างให้เหมาะสมและเป็นมิตรกับสภาพแวดล้อม เพื่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคารได้ เช่น การ

ออกแบบโดยเน้นหลักการอนุรักษ์พลังงาน และการเป็นพันธมิตรกับ SCG โดยนำผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างบางส่วนมาใช้ในโครงการ เช่น หลังคาฉนวนกันความร้อน, กระเบื้องซีเมนต์โมเนีย ที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา, เชิงชายแบบระบายความร้อน เป็นต้น นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างแนวราบ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการ และแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง



ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ริเริ่มโครงการ “ถนนสีเขียว ถนนหอการค้าไทย” เพื่อผลักดันให้ถนนหอการค้าไทย เป็นถนนที่มุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาด เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้คนในชุมชนอย่างเป็นรูปธรรม ทั้งนี้ “ถนนหอการค้าไทย” เป็นถนนที่บริษัทฯ สร้างขึ้น มีระยะทาง 4 กิโลเมตร เชื่อมระหว่างถนนชัยพฤกษ์และถนนสะพานนันทบุรี-บางบัวทอง ที่นอกจากจะรองรับการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในโครงการแล้ว ยังเปิดให้ประชาชนทั่วไปสามารถใช้เป็นทางลัดในการสัญจร ซึ่งช่วยเพิ่มความสะดวกและลดระยะเวลาในการเดินทาง ปัจจุบันถนนดังกล่าวเติบโตเป็นชุมชนขนาดใหญ่ มีโครงการที่อยู่อาศัย สถาบันการศึกษา โรงเรียนนานาชาติ ศูนย์การค้าชุมชน ธุรกิจร้านค้าต่างๆ เกิดขึ้นมากมาย อีกทั้งยังมีพื้นที่รอการพัฒนาและมีศักยภาพที่จะขยายตัวต่อเนื่องในอนาคต

บริษัทฯ ได้มีความร่วมมือกับองค์กรชั้นนำต่างๆ เพื่อส่งเสริมให้เกิดการใช้พลังงานสะอาดบนถนนหนทางการค้าไทยที่ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ ประกอบด้วย “บริษัท อีวีโลโม เทคโนโลยีส์ จำกัด” บริษัทชั้นนำด้านยานยนต์ไฟฟ้าจากสหรัฐอเมริกา โดยจะเป็นผู้ติดตั้ง EV Charger Home Box ให้กับบ้านเดี่ยวในโครงการของ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค พร้อมบริการบำรุงรักษา โดยเป็นเครื่องชาร์จอัจฉริยะซึ่งมีจุดเด่นในเรื่องการป้องกันฝุ่นและน้ำ ใช้งานได้ในทุกสภาพอากาศ มีความปลอดภัย สามารถเชื่อมต่อ 4G และ Wi-Fi สำหรับการชาร์จจากระยะไกล และยังรองรับทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษในการแสดงผลบนหน้าจอ EVLOMO ยังได้เปิดตัวสถานีชาร์จไฟฟ้าในพื้นที่สวนกลางและบริเวณชุมชน อาทิ หน้าคลับเฮาส์ ลานจอดรถหน้าร้านค้า ฯลฯ เป็นการเตรียมโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการใช้งานยานยนต์ไฟฟ้า เพื่อให้บริการแก่คนในชุมชนและประชาชนทั่วไป ส่งเสริมให้มีการใช้รถยนต์ไฟฟ้าในวงกว้างมากขึ้น

มีความร่วมมือกับ บริษัทในกลุ่ม ปตท. 3 บริษัท ประกอบด้วย “บริษัท อรุณ พลัส จำกัด” ซึ่งดำเนินธุรกิจด้าน EV Value Chain รองรับการขายฐานธุรกิจยานยนต์ไฟฟ้าของกลุ่ม ปตท. ปัจจุบัน อรุณ พลัส ให้บริการ Shuttle E-Bus สำหรับรับส่งพนักงานในกลุ่ม ปตท. และมีแผนให้บริการแก่ผู้ที่สนใจภายนอกสามารถเลือกซื้อหรือเช่า E-Bus ได้ในรูปแบบต่าง ๆ โดย พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค และ อรุณ พลัส จะหารือเพื่อพัฒนาการให้บริการ E-Bus ร่วมกัน เพื่อให้ชุมชนบนถนนหนทางการค้าไทยได้มีโอกาสทดลองใช้งาน E-Bus ของอรุณ พลัส ซึ่งเป็นเทคโนโลยีพลังงานสะอาด อันจะมีส่วนช่วยพัฒนาชุมชนนี้ให้เป็นชุมชนสีเขียว มีความร่วมมือกับ “บริษัท อีวี มี พลัส จำกัด” ผู้ให้บริการซื้อหรือเช่ายานยนต์ไฟฟ้าหลากหลายแบรนด์ ผ่านแอปพลิเคชัน EVme ตลอดจนให้บริการข้อมูลที่ตั้งสถานีอัดประจุไฟฟ้าครอบคลุมทั่วประเทศ โดย อีวี มี พลัส จะนำเสนอบริการทดลองใช้งาน EV ได้ในราคาพิเศษก่อนตัดสินใจซื้อให้กับลูกบ้าน เพื่อร่วมกันขับเคลื่อนให้เกิดการใช้พลังงานสะอาดผ่าน EV นอกจากนี้ยังมีความร่วมมือกับ “บริษัท สวอฟ แอนด์ โก จำกัด” อีกหนึ่งบริษัทในกลุ่ม ปตท. ที่ดำเนินธุรกิจให้บริการแพลตฟอร์มสลับแบตเตอรี่แก่ผู้ใช้งานมอเตอร์ไซค์ไฟฟ้าแบบไม่ต้องรอชาร์จ ซึ่งปัจจุบันเปิดให้บริการ 22 สถานีทั่วกรุงเทพฯ และมีแผนขยายการให้บริการครอบคลุมทั่วประเทศ โดย สวอฟ แอนด์ โก จะมีบริการตู้สลับแบตเตอรี่ พร้อมแบตเตอรี่ ประมาณ 30 ก้อน เพื่อสามารถรองรับรถมอเตอร์ไซค์ไฟฟ้าในพื้นที่ ได้กว่า 10 คัน

พร้อมกันนี้ ยังได้รับความร่วมมือจากภาคธุรกิจที่ตั้งอยู่บนถนนนี้ ที่มีแนวทางการดำเนินงานในแบบเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่ “บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด” ซึ่งเปิด “โลตัส โกเฟรช” สาขาใหม่บนถนนหนทางการค้าไทย ด้วยแนวคิดมินิซูเปอร์มาร์เก็ตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะติดตั้งเครื่องรับขวดน้ำพลาสติกอัตโนมัติ (Reverse Vending Machine) เพื่อเก็บบรรจุภัณฑ์กลับไปรีไซเคิล โดยลูกค้าสามารถแลกไข่ไก่ฟรี 1 ฟอง สำหรับขวดพลาสติกทุกๆ 10 ขวดที่นำมารีไซเคิลผ่านเครื่องนี้ พร้อมส่งเสริมให้ลดการใช้พลาสติกด้วยการงดแจกถุงพลาสติก พร้อมความร่วมมือกับ “โรงเรียนนานาชาติเอสไอเอสบี นนทบุรี” ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง บนพื้นที่ 18.5 ไร่ บนถนนหนทางการค้าไทย โดยโรงเรียนเอสไอเอสบี สาขาที่ 5 แห่งนี้ พร้อมเป็นส่วนหนึ่งในโครงการถนนสีเขียว เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับนักเรียน อาทิเช่น การนำระบบปรับอากาศอัจฉริยะมาใช้ การออกแบบให้ใช้แสงธรรมชาติเพื่อลดการใช้ไฟฟ้า ซึ่งช่วยประหยัดพลังงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังพร้อมมีความร่วมมือเพื่อเปลี่ยนการใช้พลังงานของโรงเรียนไปสู่การใช้พลังงานสะอาด เพื่อให้โรงเรียนเอสไอเอสบี นนทบุรี เป็นโรงเรียนสีเขียวชั้นนำ และเป็นต้นแบบของโรงเรียนที่ใช้พลังงานทางเลือก



3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงานโดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่าง ๆ

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การแข่งขันที่เป็นธรรม บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสีย โดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1) หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากพบว่ามี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ก็ควรจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรม และมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน
- 2) ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงพฤติกรรมการเล่นพรรคเล่นพวกหรือร่วมสมคบคิดกัน
- 3) ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
- 4) ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้บริโภค

การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่งเจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรม และเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2. การต่อต้านทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- 1) บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทราบดีระหว่างกัน และมีให้กระทำการ หรือยกเว้นกระทำการใด ๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
- 2) บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- 3) มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำ แนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำ ความผิดโดยไม่เจตนา
- 4) บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องอาศัยบุคลากรจากหลายภาคส่วนด้วยกัน ได้แก่

- 1) พนักงานบริษัท ได้แก่ พนักงานประจำ พนักงานทดลองงาน พนักงานสัญญาจ้าง พนักงานรายวัน
- 2) ผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor)
- 3) คู่ค้า/ผู้รับจ้างก่อสร้าง รวมถึงคนงานของคู่ค้า/ผู้รับจ้าง

บริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด การดำเนินธุรกิจจึงตั้งอยู่บนรากฐานการเคารพสิทธิมนุษยชนและความเป็นมนุษย์ มีการปฏิบัติต่อพนักงานขององค์กร พนักงานรับเหมาช่วง รวมถึงคู่ค้าและอื่นๆ อย่างมีศักดิ์ศรี เป็นธรรม เสมอภาค และมีมนุษยธรรม ปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกัน ไม่มีการเหยียดหยามเชื้อชาติ เพศ ศาสนา สีผิว วัฒนธรรม ความพิการ เคารพในความแตกต่างระหว่างบุคคล เคารพในสิทธิและหน้าที่ของแต่ละบุคคล เคารพในความคิดเห็นที่แตกต่างทางด้านการเมือง สังคม ความเชื่อ ศาสนา และวัฒนธรรม

บริษัทไม่ให้การสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย กระบวนการการค้ามนุษย์ การนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้น ในการดำเนินงานต่าง ๆ บริษัทได้ยึดข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นแนวทางในการปฏิบัติ นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้รับความร่วมมือจากบุคลากรภายในองค์กรในทุก ๆ หน่วยงานคอยสอดส่องดูแล เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี

การเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) ส่งผลให้มีการไหลเข้าของแรงงานต่างชาติเข้าสู่ประเทศ ซึ่งบริษัทได้เสริมสร้างความรู้ให้กับพนักงานและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้เกิดความเข้าใจในระเบียบและข้อปฏิบัติ รวมถึงข้อกำหนดต่าง ๆ ที่มีการกำหนดไว้เดิม รวมถึงที่มีการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น

- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแรงงานต่างด้าว
- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดงานและอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

- ☐ มาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน บริษัทจัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับผู้ทำงานและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัยเพื่อผู้ทำงานมีสุขภาพอนามัยอันดี มีความปลอดภัยในชีวิตและร่างกาย เป็นการสร้างความสุขในการทำงาน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายดังนี้

- กำหนดเวลาการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นไปตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- กำหนดระยะเวลาการทำงานล่วงเวลา/การทำงานกะ/การทำงานในวันหยุด อย่างเหมาะสมโดยได้รับค่าแรงในการทำงานอย่างเป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
- กำหนดให้พนักงานมีสิทธิการลาเพื่อให้สามารถลาหยุดได้ตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการเพื่อเป็นองค์กรไตรภาคีในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน
- มีการจัดอุปกรณ์ เครื่องมือในการทำงานที่เสริมสร้างความปลอดภัยในการทำงานแก่พนักงานในส่วนงานก่อสร้าง เช่น จัดให้มีรองเท้า Safety/หมวก Safety ในขณะที่ทำงาน
- มีการฝึกอบรมหลักสูตรด้านความปลอดภัยในการทำงานเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ วิธีการในการทำงานเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

การจ้างงานและแรงงานสัมพันธ์ บริษัทมีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรม โดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับตำแหน่ง / ลักษณะงาน/หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้แต่งตั้ง

คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอนพิจารณาปรับเลื่อนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้จัดสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับอย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี/ประกันสังคม/กองทุนเงินทดแทน/สิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมั้น ลาเพื่อเข้ารับการฝึกทหาร ลาเพื่อฝึกอบรม/ประกันสุขภาพ/ประกันชีวิต/ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก/กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็วที่สุด สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่าง ๆ ทางบริษัทได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนี้ระหว่างกระบวนการปฏิบัติงานทางบริษัทยังได้มีการสื่อสารข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่าง ๆ ภายในองค์กรผ่านช่องทาง Intranet และยังเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอความคิดเห็น โดยบริษัทยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทางพนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการสภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ได้คุณภาพ โดยมุ่งเน้นในส่วนงานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐาน เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งได้ยึดถือแนวทางภายใต้ข้อกำหนดมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 และมีขอบข่ายครอบคลุมการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การออกแบบก่อสร้าง การดำเนินการควบคุมงานก่อสร้าง ควบคุมผู้รับเหมา เครื่องมือ เครื่องจักร กระบวนการขาย จัดซื้อจัดจ้าง การควบคุมคุณภาพ จนถึงกระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้า และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่ได้คุณภาพตามมาตรฐาน

ซึ่งการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีหน้าที่ฝึกอบรมพนักงานได้ตามแผนงานประจำปีที่กำหนด
- ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพการจัดหา และส่งจ้างผู้รับเหมา หรือผู้รับจ้างรวมทั้งควบคุมต้นทุน และเวลาในการก่อสร้าง
- ฝ่ายบริหารงานขาย มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพงานขาย
- ฝ่ายออกแบบ มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุม แจกจ่ายแบบก่อสร้าง และลดความผิดพลาดของแบบ
- ฝ่ายบริหารโครงการ มีหน้าที่ส่งมอบบ้านได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ลดความผิดพลาดในการก่อสร้าง และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- ฝ่ายสำนักงานโครงการ มีหน้าที่ให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการ
- ฝ่าย PF Service มีหน้าที่บริการงานซ่อมและส่งมอบงานซ่อมที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

ซึ่งบริษัทได้ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2015 ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2559 มีอายุ 3 ปี และจะมีการตรวจประเมินทวนระบบทุก 1 ปี (surveillance audit)

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ในการให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานหลังการขายสินค้า เพื่อความพึงพอใจของลูกค้า รวมทั้งการเปิดช่องทางให้ลูกค้าได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิด แจ้งความประสงค์และปัญหาต่าง ๆ ในโครงการ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนารูปแบบการจัดการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

6. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทเป็นประจำและสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่าง ๆ ประกอบด้วย

- การดำเนินงานด้านรักษาสุขภาพแวดล้อม อาทิเช่น การตรวจเช็คอุปกรณ์บำบัดน้ำในโครงการต่าง ๆ ทุกเดือน และจัดจ้างบริษัทเข้าตรวจสอบคุณภาพน้ำทุก 6 เดือน เพื่อตรวจสอบน้ำในบ่อบำบัดว่าไม่มีมลพิษก่อนระบายออก การประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ในการกำจัดวัชพืชในคลองสาธารณะใกล้โครงการ เป็นต้น
- การสร้างและซ่อมแซมสาธารณูปโภค อาทิเช่น การปรับปรุงผิวจราจรถนน การติดตั้งกล้อง CCTV เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียงโครงการ
- การดำเนินงานด้านสุขอนามัยชุมชน อาทิเช่น การจัดให้มีโครงการขยะรีไซเคิล ภายใต้แนวคิดเปลี่ยนขยะให้กลายเป็นเงิน ตลอดจน โครงการคัดแยกประเภทขยะ เพื่อลดปริมาณขยะภายในบ้านและชุมชน
- การติดตั้งโครงข่ายดิจิทัลภายในโครงการ การใช้งานอินเทอร์เน็ตได้กลายเป็นหนึ่งในสาธารณูปโภคพื้นฐานในการอยู่อาศัยและยังสามารถใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในชีวิตประจำวันได้ด้วย บริษัทได้มีความร่วมมือกับ “AIS” ผู้นำด้านโทรคมนาคม พัฒนา “Perfect Digital Village” ทำให้โครงการของ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก เป็นรายแรกของเมืองไทย ที่มีบริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงผ่านโครงข่ายใยแก้วนำแสงไปทั้งบ้านและคอนโดมิเนียม พร้อมทั้งยังมีบริการฟรี Super Wifi หรือ Wifi ให้ใช้ได้ฟรีในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอีกด้วย

4. คำวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ปี 2564 ที่ผ่านมาเป็นอีกหนึ่งปีที่เศรษฐกิจมีความยากลำบากจากมรสุมโควิด 19 ถึงแม้จะเริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวมที่มีการขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2563 ที่ลดลงร้อยละ 6.2 แต่เป็นผลมาจากการขยายตัวของภาคการส่งออกเป็นหลัก

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังคงได้รับผลกระทบในเชิงลบอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อยอดขายโดยเฉพาะอาคารชุดไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ถึงแม้รัฐบาลได้ออกนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองให้เหลือประเภทละ 0.01% อยู่ถึงจนถึง 31 ธันวาคม 2564 สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำกว่า 3 ล้านบาทก็ดี ขณะที่ธุรกิจโรงแรม ถึงแม้รัฐบาลได้เปิดประเทศเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศผ่านระบบ Test & Go แต่จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศก็ยังไม่สามารถกลับขึ้นไปอยู่ในระดับก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มกิจการเน้นการพัฒนาโครงการในกลุ่มแนวราบที่ตลาดยังคงมีการเติบโต ขณะที่ธุรกิจโรงแรม ผู้บริหารของกลุ่มกิจการมีแผนงาน ในการจัดการส่งเสริมการขายเพื่อที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพัก และยังมีนโยบายในการลดต้นทุนของทุกส่วนงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มกิจการได้เข้าร่วมลงทุนตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2563 เพื่อเพิ่มรายได้และกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ และสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- ☐ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ): กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช, เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์, เพอร์เฟก เฟลส, เพอร์เฟก พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะเมโทร, โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) และ เบลล่า เดล มอนต์
- ☐ อาคารชุด (โครงการแนวสูง): กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการไฮด์ โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ลักซ์ โครงการเดอะ เลค โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสต้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการยู คิวไรซ์ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น
- ☐ ที่ดินรอการพัฒนา: กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในเวลาอันใกล้ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างของโครงการปัจจุบัน ที่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า และปัจจุบันสร้างเพิ่มอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

วันที่ 25 เมษายน 2561 กลุ่มกิจการได้มีการซื้อธุรกิจโรงแรมรอยัล ออคิด ซึ่งมีธุรกิจโรงแรม คือ โรงแรมรอยัล ออคิด เซราตัน ตั้งอยู่บนบริเวณที่ราบฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถมองเห็นบรรยากาศแม่น้ำในมุมกว้างได้จากทั้ง 726 ห้อง โดยโรงแรมตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายเพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวมากมาย

บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ บริษัทฯ จะลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ อีกทั้งบริษัทฯ มีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัดหรือต่างประเทศในอนาคต โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย

(3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดย บมจ.วีวีเทล (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ ต่อมาในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าร่วมทุนในบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อประเภทจำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount store) ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เปิดให้บริการ 5 สาขา

ปัจจุบัน เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 และจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 บริษัทได้หยุดดำเนินการร้านจำหน่ายสินค้าราคาถูกและเปลี่ยนมาประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ถุงมือยางทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และชลอการเปิดโครงการแนวสูงออกไปก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ และปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 9,609.58 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,642.00 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 696.38 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 271.20 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,014.62 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,244.76 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 285.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 21.49 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 196.65 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธির้อยละ 2.05 (โดยเป็นผลกำไรส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 526.67 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.48)

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 12,344.06 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,596.27 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,469.82 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 277.97 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,570.23 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,661.37 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 263.48 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 28.56 ร้อยละ -13.03 และ ร้อยละ 5.22 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,757.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 14.24 (โดยเป็นผลขาดทุนสุทธิ ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 1,045.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 8.47) โดยผลขาดทุนส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรม เนื่องจากมีรายได้ลดลงร้อยละ 60 เมื่อเทียบกับปี 2562

รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,572.16	68.39	7,656.46	62.03	7,726.41	38.05
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,483.46	15.44	2,549.05	20.65	6,140.83	30.24
รายได้จากการขายที่ดิน	586.38	6.10	390.77	3.16	2,499.89	12.31
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	696.38	7.25	1,469.82	11.91	3,669.57	18.07
รายได้ค่าเช่าและบริการ	271.20	2.82	277.97	2.25	269.33	1.33
รวมรายได้	9,609.58	100.00	12,344.06	100.00	20,306.02	100.00

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 9,609.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 2,734.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.15 (รายได้เฉพาะของบริษัท จำนวน 5,947.12 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 784.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.66) มีรายละเอียดดังนี้ รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลง 1,084.29 ล้านบาท รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยลดลง 1,065.60 ล้านบาท จากผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ในหลายพื้นที่ทั่วประเทศไทยประกอบกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ สำหรับรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น 195.61 ล้านบาท เนื่องจากมีการขายที่ดินให้กับบุคคลภายนอก

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 12,344.06 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 7,961.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.21 (เป็นรายได้เฉพาะของบริษัท จำนวน 6,731.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,813.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.47) มีรายละเอียดดังนี้ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง 5,770.85 ล้านบาท เนื่องจากไม่มีโครงการอาคารชุดใหม่เปิดโอนในปี 2563 ในขณะที่ในปี 2562 มีถึง 4 โครงการ ทำให้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยลดลง รวมถึงไม่มีการขายที่ดินผืนใหญ่ให้กับกิจการร่วมค้าที่เกิดขึ้นในปี 2562 ทำให้รายได้จากการขายที่ดินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมลดลง 2,199.75 ล้านบาท จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรค COVID – 19 โดยเฉพาะในไตรมาส 2 ที่มีมาตรการควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศอย่างเข้มงวด โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

☐ รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,572.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.39 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2563 จำนวน 1,084.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.16 เป็นผลจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,656.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.03 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2562 จำนวน 69.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.91 ลดลงเล็กน้อยในสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อ เนื่องจากบริษัทกระตุนยอดขาย โดยการโฆษณาทางการตลาด ส่งเสริมการขาย และตั้งราคาที่ดึงดูดใจลูกค้า

□ รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,483.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.44 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 1,065.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.80 เป็นผลจากปัจจัยลบภายนอกต่างๆ ผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID - 19 และจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,549.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.65 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2562 จำนวน 3,591.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.49 เป็นผลสืบเนื่องมาจากบริษัทไม่มีโครงการใหม่เปิดโอน และปัจจัยลบภายนอกต่างๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID - 19 ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคระดับล่างถึงระดับกลาง และจากการที่นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางมาได้

*บริษัทชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ปี 2562 เนื่องจากการลดความเสี่ยงจากความต้องการในตลาดของอาคารชุดที่ลดลง โดยเน้นการลงทุนในแนวราบที่ตลาดยังดีอยู่

□ รายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับ ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 586.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.10 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 195.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.06 เนื่องจากในปี 2564 มีการขายที่ดินให้บุคคลภายนอก

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 390.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.16 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปีก่อน จำนวน 2,109.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.37 เนื่องจากในปี 2562 มีการขายที่ดินผืนใหญ่ให้กับกิจการร่วมค้าโดย ณ สิ้นปี 2563 มีลูกหนี้ค้างชำระค่าที่ดินในรูปของตัวสัญญาใช้เงินสุทธิ จำนวน 110.43 ล้านบาท

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2564 รายได้จากกิจการโรงแรมต่างประเทศมีจำนวน 259.03 ล้านบาท ลดลง 417.78 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 61.73 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 437.35 ล้านบาท ลดลง 355.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.85 ทำให้ในปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 696.38 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 773.44 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี โรงแรมในประเทศแห่งหนึ่งมีการปิดซ่อมแซมระบบท่อภายในอาคาร จึงหยุดดำเนินการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่เดือนมิถุนายน ถึง เดือนตุลาคม 2564 รวมถึงในเดือน พฤศจิกายน 2564 มีการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ และผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID - 19 ในหลายพื้นที่ทั่วประเทศและทั่วโลก ยังคงส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจโรงแรมอย่างมาก

สำหรับปี 2563 รายได้จากกิจการโรงแรม ต่างประเทศมีจำนวน 676.81 ล้านบาท ลดลง 470.83 ล้านบาทเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 41.03 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 793.01 ล้านบาท ลดลง 1,728.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.56 ทำให้ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 1,469.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 2,199.75 ล้านบาท สาเหตุมาจากการการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จึงมีมาตรการควบคุมและปิดสถานที่ชั่วคราวอันเนื่องมาจากมาตรการของรัฐในการป้องกันในการแพร่ระบาด ส่งผลให้อัตราผู้เข้าพัก ลดลงอย่างมาก

รายได้ค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 271.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.82 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 6.77 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 277.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 8.64 ล้านบาท เนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากโครงการดิ อัลเลซ์ ซึ่งติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

รายได้อื่น

สำหรับ ปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 1,991.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 1,343.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 207.30 เนื่องจากปี 2564 มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 1,396.01 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 647.93 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 211.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.59 โดยส่วนใหญ่ เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ 250.80 ล้านบาท รายได้ค่าบริการ 102.8 และรายได้อื่น ๆ 267.93 ล้านบาท และเป็นการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 46.1 ล้านบาท คิดเป็นการรับรู้กำไรจำนวน 26.4 ล้านบาท ซึ่งได้รับเงินเต็มจำนวนแล้ว

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2564 มีจำนวนรวม 7,544.68 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 1,950.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.54 เป็นไปตามรายได้ที่ลดลง ต้นทุนขายและให้บริการเฉพาะบริษัทจำนวน 4,152.28 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 675.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.99

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2563 มีจำนวนรวม 9,495.08 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 3,938.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.32 และเป็นต้นทุนขายและให้บริการเฉพาะบริษัทจำนวน 4,827.51 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 1,129.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.96 สาเหตุจากยอดขายที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2564 มีจำนวน 2,886.22 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 570.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.50 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 247.17 ล้านบาท ลดลงสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 323.13 ล้านบาท มาจากมาตรการการลดค่าใช้จ่ายบริหารส่วนของธุรกิจโรงแรมและมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2563 มีจำนวน 3,456.52 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,647.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.03 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 668.12 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 979.56 ล้านบาท เนื่องจากลดค่าใช้จ่ายบริหารส่วนของธุรกิจโรงแรมและมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,560.40	60.45	5,382.01	56.68	5,280.23	39.31
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,118.71	14.83	1,951.57	20.55	4,109.05	30.59
ต้นทุนการขายที่ดิน	335.50	4.45	236.65	2.49	1,283.81	9.56
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,244.76	16.50	1,661.37	17.50	2,388.25	17.78
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	285.30	3.78	263.48	2.77	371.77	2.77
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	7,544.67	100.00	9,495.08	100.00	13,433.11	100.00

☐ ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,560.40 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 821.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.27 ตามรายได้ที่ลดลง

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,382.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 101.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.93 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน โดยต้นทุนเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการแข่งขันด้านราคา และกลยุทธ์ทางการตลาด

☐ ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,118.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 832.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.68 เป็นไปในทิศทางเดียวกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมทั้งบริษัทไม่มีการเปิดโครงการที่พักอาศัยใหม่

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,951.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,157.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.51 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมทั้งบริษัทไม่มีการเปิดโครงการที่พักอาศัยใหม่

☐ ต้นทุนการขายที่ดิน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 335.50 บาท เพิ่มขึ้น 98.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.77 จากงวดเดียวกันของปี 2563 เนื่องจากรายได้จากการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการขายให้บุคคลภายนอก

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 236.65 บาท ลดลง 1,047.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.57 จากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายที่ดิน

☐ ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,244.76 บาท ลดลง 416.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.08 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการเกิดโรคระบาดไวรัส COVID - 19 ที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,661.37 ล้านบาท ลดลง 726.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.44 จากปีก่อน สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการเกิดโรคระบาดไวรัส COVID-19 ที่ทำให้ภาครัฐมีมาตรการล็อกดาวน์ต่างๆ ทำให้ไม่สามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างชาติได้

☐ ต้นทุนการการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 285.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.28 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 263.48 ล้านบาท ลดลง 108.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.13 จากปีก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปี 2562 ยังมีต้นทุนจากการให้เช่าอาคารสำนักงานอยู่อีก 1 เดือน ในขณะที่ในปีนี้มีโครงการให้เช่าพื้นที่เพิ่มเติมจาก โครงการดิ อัลเลซ์ อยู่ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ซึ่งมีต้นทุนที่น้อยกว่า ส่งผลให้ต้นทุนการให้เช่าและบริการ ลดลงเล็กน้อย ในขณะที่ รายได้ให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,011.76	2,274.45	2,446.18
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.61	29.71	31.66
อาคารชุด			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	364.74	597.48	2031.78
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	24.59	23.44	33.09
ที่ดินรอการพัฒนา			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	250.88	154.11	1216.08
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	42.78	39.44	48.65
ธุรกิจโรงแรม			
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ล้านบาท)	(548.38)	(191.56)	1,281.31
อัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ร้อยละ)	(78.75)	(13.03)	34.92

สำหรับปี 2564 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 เป็นผลสืบเนื่องกลยุทธ์ทางการบริหาร เน้นการขายบ้านเดี่ยวขนาดกลางขึ้นไป ที่มีอัตรากำไรค่อนข้างสูง

ในปี 2563 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นลดลง จากปี 2562 เนื่องจากการมีการแข่งขันด้านราคาและการส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขาย ในสภาวะตลาดที่การแข่งขันสูง สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 โดยเฉพาะอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากการที่ลูกค้าต่างประเทศไม่สามารถเดินทางมาได้

อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น จาก 29.71 ในปี 2563 เป็น 30.61 ในปี 2564 (ในปี 2562 : 31.66) และอัตรากำไรขั้นต้น อาคารชุด เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 23.44 ในปี 2563 เป็น 24.59 ในปี 2564 (ในปี 2562 : 33.09) เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาด ส่วนอัตรากำไรขั้นต้นที่ดิน เพิ่มขึ้นจาก 39.44 ในปี 2563 เป็น 42.78 ในปี 2564 (ในปี 2562 : 48.65)

ในปี 2564 ธุรกิจโรงแรมมีขาดทุนขั้นต้นเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 ซึ่งมีการควบคุมและจำกัดการเดินทาง และกิจกรรมต่างๆ รวมถึงปิดให้บริการเป็นการชั่วคราว เพื่อซ่อมบำรุงระบบท่อภายในอาคารของโรงแรมในประเทศแห่งหนึ่ง ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ จึงทำให้มีรายได้ลดลง แต่ต้นทุนไม่ได้ลดลงในสัดส่วนเดียวกัน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายคงที่ ส่งผลให้ขาดทุนขั้นต้นเพิ่มขึ้น

ในปี 2563 ธุรกิจโรงแรมมีกำไรขั้นต้นลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 ซึ่งมีการควบคุมและจำกัดการเดินทาง และกิจกรรมต่างๆ รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ จึงทำให้มีรายได้ลดลง แต่ต้นทุนไม่ได้ลดลงในสัดส่วนเดียวกัน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายคงที่ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นติดลบ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 838.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.72 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 247.17 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,085.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.79 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 668.12 ล้านบาทปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง และส่วนหนึ่งมาจากการสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 ทำให้มีการควบคุมและจำกัดการเดินทาง และการงดกิจกรรมต่างๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,047.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.31 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 323.13 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 ค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงส่วนหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม และ มาตรการควบคุมและลดค่าใช้จ่ายของบริษัท

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,411.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.53 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 979.56 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2562 ค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงส่วนหนึ่งมาจากมาตรการควบคุมและลดค่าใช้จ่ายของบริษัท และจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาวที่บันทึกค่าเช่าส่วนหนึ่งเป็นดอกเบี้ยจำนวน 187.58 ล้านบาท

กลับรายการ (ผลขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการ กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 83.23 ล้านบาท จากการได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงินจากการขายที่ดินของบริษัทใหญ่และบริษัทย่อย จำนวน 120 ล้านบาทและตั้งการด้อยค่าเพิ่ม 36.72 ล้านบาท การตั้งด้อยค่าดังกล่าวเป็นการใช้วิธีอย่างง่าย ประกอบกับการคำนวณข้อมูลการชำระหนี้ในอดีตของลูกหนี้ ร่วมกับดุลยพินิจของผู้บริหารเกี่ยวกับลูกหนี้รายนั้นๆ

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 519.21 ล้านบาท เกิดจากการตั้งค่าเผื่อนี้สูญของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ลูกหนี้ตัวเงินรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 377.74 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นๆ จำนวน 141.47 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วน 73 : 27 การตั้งด้อยค่าดังกล่าวเป็นการใช้วิธีอย่างง่าย ประกอบกับการคำนวณข้อมูลการชำระหนี้ในอดีตของลูกหนี้ ร่วมกับดุลยพินิจของผู้บริหารเกี่ยวกับลูกหนี้รายนั้นๆ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1,458.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 116.88 ล้านบาท สาเหตุที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินโรงแรมและเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลับจากกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งในส่วนนี้ทำให้เกิดดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 1,341.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 231.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาวที่บันทึกค่าเช่าส่วนหนึ่งเป็นดอกเบี้ย 187.58 ล้านบาท ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับผลประโยชน์ทางภาษี จำนวน 67.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 127.45 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่าย จำนวน 836.75 ล้านบาทและผลประโยชน์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 904.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีการขายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องทำให้มีกำไรที่ต้องภาษี จากรายการดังกล่าวพิจารณาว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ จึงได้รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการขาดทุนทางภาษียกมา ใช้ประโยชน์ในรอบนี้

ในปี 2563 มีผลประโยชน์ทางภาษีที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับ จำนวน 195.11 ล้านบาท หมายความว่าค่าใช้จ่ายทางภาษีลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 515.36 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยการลดลงของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 459.12 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 56.24 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	2,079.26	393.50	3,219.78
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(196.65)	(1,757.40)	1,010.27
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	526.67	(1,045.83)	1,137.93
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(723.32)	(711.57)	(127.66)

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,079.26 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 21.64 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 เท่ากับ 1,685.76 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 393.50 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 3.19 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 เท่ากับ 2,826.28 ล้านบาท

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(196.70)	(1,757.40)	1,010.27
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	526.67	(1,045.83)	1,137.92
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(723.32)	(711.57)	(127.66)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(2.05)	(14.24)	4.98

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 196.65 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 1,560.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนลดลงร้อยละ 88.81 การขาดทุนส่วนใหญ่ยังคงมาจากธุรกิจโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19 ตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปัจจุบัน ในขณะที่งบเฉพาะกิจการมีกำไรสุทธิ 1,050.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 451.57 ล้านบาทจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 1,757.40 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นจำนวน 2,767.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 273.95 การขาดทุนส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19 ในช่วงต้นปี 2563 จากมาตรการควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ รวมถึงความวิตกกังวลของนักท่องเที่ยว ในขณะที่งบเฉพาะกิจการมีกำไรสุทธิ 599.29 ล้านบาท จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(196.65)	(1,757.40)	1,010.27
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	526.67	(1,045.83)	1,137.92
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(723.32)	(711.57)	(127.66)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	9,534.58	9,534.58	8,667.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,575.44	13,953.93	15,941.67
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	12,313.04	12,020.75	13,294.38
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,262.40	1,933.18	2,647.28
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	8.67	(4.09)	15.41

* โดยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเฉลี่ย

ในปี 2562 - ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 15.41 และ -4.09 ตามลำดับ และในปี 2564 มีอัตราร้อยละ 8.67 สาเหตุที่อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบเกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทขาดทุน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้รวมของบริษัทลดลง จากผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID - 19 ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอาคารชุด การขายที่ดินและธุรกิจโรงแรม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่า

ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2564	52,023.40	38,447.96	13,575.44
ณ 31 ธันวาคม 2563	53,389.60	39,435.68	13,953.93
ณ 31 ธันวาคม 2562	59,064.54	43,122.88	15,941.67

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 52,023.40 ล้านบาท ลดลง 1,366.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 ทั้งนี้โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2564 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22,170.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.62 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 8,246.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.85 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,259.27 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 218.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 10.53 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,842.37 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.39 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 3,230.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.21 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3,124.10 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.01 และ สินทรัพย์สิทธิการใช้สิทธิ จำนวน 1,316.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.53

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 53,389.60 ล้านบาท ลดลง 5,674.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2563 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,440.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.78 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 10,193.63 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.09 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,162.93 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 207.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 10.06 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3,364.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.30 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,603.32 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.88 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,006.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.76 และ สินทรัพย์สิทธิการใช้สิทธิ จำนวน 1,703.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.19

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22,170.00 ล้านบาท ลดลง 2,270.77 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 42.62 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,440.77 ล้านบาท ลดลง 2,523.62 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 45.78

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง เป็นไปตามแผนงานของบริษัท ซึ่งได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ และจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง รวมถึง มีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,259.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 10.11 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา (Filing 3.2 (4))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,162.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 314.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 9.67 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีซื้อเพิ่มที่ดินรอพัฒนาเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือตรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 218.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 11.60 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 0.42

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบัน จำนวน 9 สัญญา ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน โดยมูลค่าสัญญาสุทธิทั้งสิ้น จำนวน 476.32 ล้านบาท โดยจ่ายล่วงหน้าเป็นจำนวน 171.32 ล้านบาท โดยมีการตั้งค่าเผื่อจำนวน 4 สัญญา โดยสาเหตุที่ตั้งสำรองเนื่องจากผู้ขายมีความจำเป็นที่ยังไม่สามารถทำการซื้อขายได้ เช่น ผู้ขายย้ายไปอยู่ต่างประเทศ, ที่ดินกลายเป็นกองมรดกต้องรอคำสั่งศาล เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีระยะเวลาเกินกว่าที่กำหนดในสัญญา ทางผู้สอบบัญชีจึงพิจารณาให้ตั้งสำรองจำนวน 39.72 ล้านบาท คงเหลือเป็นยอดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินสุทธิจำนวน 131.60 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตั้งแต่ปี 2560 จนถึงปัจจุบัน จำนวน 6 รายการ จำนวน 125 ล้านบาท โดยเงินที่จ่ายผ่านตัวแทนในปี 2560 และ 2563 ได้ตั้งสำรองแล้วจำนวน 38 ล้านบาท เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินการเกินกว่า 1 ปี ทางผู้สอบบัญชีจึงพิจารณาให้ตั้งสำรองดังกล่าว คงเหลือเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินโดยผ่านตัวแทนจำนวน 87 ล้านบาท โดยสาเหตุที่การซื้อที่ดินใช้ระยะเวลานานเกินกว่า 1 ปี เนื่องจากที่ดินที่ต้องการผืนใหญ่ จึงอยู่ระหว่างรอเจรจากับเจ้าของที่ดินหลายราย

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 207 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 489.99 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 0.39

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 131.60 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 87.00 ล้านบาท

ทั้งนี้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินบางรายการค้างชำระเกินกว่า 1 ปี ซึ่งทางบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อฯ ไว้สำหรับรายการดังกล่าวเต็มจำนวนเป็นจำนวนรวม 77.72 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน ในการติดตามความคืบหน้าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินอย่างสม่ำเสมอ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 8,246.51 ล้านบาท ลดลง 1,947.12 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 15.86 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ (Filing 3.2 (4))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,193.63 ล้านบาท ลดลง 324.05 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 19.09

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,124.10 ล้านบาท ลดลง 240.68 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 6.01 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Filing 3.2 (4))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,364.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,057.76 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากการปรับปรุงตามนโยบายการบัญชีใหม่โดยโอนส่วนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สุทธิจำนวน 1,154.02 ล้านบาท มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.30

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,842.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,835.49 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากมีเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ในกลุ่มโรงแรมบางกลุ่มในช่วงปลายปี (บริษัทได้รับเงินสดจากการดำเนินงาน 1,548.93 ล้านบาท เงินสดรับจากการลงทุน 2,251.28 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,006.87 ล้านบาท ลดลง 1,862.34 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุจากการคืนหนี้สินต่อเนื่อง (โดยเฉพาะหุ้นกู้) จำนวน 4,030.24 ล้านบาท (บริษัทได้รับเงินสดจากการดำเนินงาน 1,148.48 ล้านบาท และได้รับเงินสดจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,063.78 ล้านบาท)

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย หัวข้อ 14.2.3

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,316.78 ล้านบาท ลดลง 386.72 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 2.53

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 1,703.49 ล้านบาท โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.19

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราถ่วงน้ำหนักเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราถ่วงน้ำหนักเพิ่มเติมที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 5.58 ถึง 13.00 สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกและปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและการยกเลิกสัญญาเช่า โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

(สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้)

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	900,763	854,882	826,205
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	79,625	63,375	316,174
จำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(36,422)	(17,494)	(36,616)
หัก รายการระหว่างกัน		-	(250,881)
ราคาตามบัญชีปลายปี	943,966	900,763	854,882

ส่วนแบ่งขาดทุนที่กระทบต่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 36.42 ล้านบาท ประกอบด้วย บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 11.77 ล้านบาท ของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด 1.76 ล้านบาท บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด จำนวน 17.64 ล้านบาท และ บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 5.25 ล้านบาท ซึ่ง บริษัทร่วมที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ

สำหรับผลขาดทุนอีกจำนวน 22.52 ล้านบาทเป็นของ บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์ บริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

สำหรับปี 2563 ส่วนแบ่งขาดทุนที่กระทบต่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 17.49 ล้านบาท ประกอบด้วย บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 12.49 ล้านบาท ของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด 1.61 ล้านบาท บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด จำนวน 0.09 ล้านบาท และ บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 3.30 ล้านบาท ซึ่ง บริษัทร่วมที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ

สำหรับผลขาดทุนของ บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำนวน 114.72 ล้านบาท กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์ บริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 255,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.50 ล้านบาท เดิมมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เข้าเป็นผู้ร่วมลงทุนและจัดตั้งบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทมีสัดส่วนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวจำนวน 504,999 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.50 ของทุนจดทะเบียน ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนจำนวน 37.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พีเอฟ พอเรสทรี จำกัด พร้อมทั้งบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท พีเอฟ พอเรสทรี จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และบริษัทย่อย พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 มีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และ 210 ล้านบาท ตามลำดับ

ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562 บริษัทได้ทำสัญญาการร่วมค้ากับบริษัท ซูมิโตโม พอเรสทรี สิงคโปร์ จำกัด เพื่อขายหุ้นในบริษัท พีเอฟ พอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทคงเหลือสัดส่วนในบริษัทดังกล่าว ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ตามสัญญาการร่วมค้า ผู้ถือหุ้นกำหนดโครงสร้าง การบริหารจัดการ รวมทั้ง การตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจต่างๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย ดังนั้นเงินลงทุนในบริษัท พีเอฟ พอเรสทรี จำกัด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด (“แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากหุ้นสามัญจำนวน 3 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 15 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งปันส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งมีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งแรกจำนวน 1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 บริษัทและ GRAND ได้จ่ายชำระค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 90,000 หุ้น และ 420,000 หุ้น ตามลำดับ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท และ 42 ล้านบาท เดิมมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทและ GRAND ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัดซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 18 บริษัท โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 10,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท การร่วมค้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.8 ของทุนจดทะเบียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยของบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด จำนวน 14 บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 114.72 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 111.35 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้อยู่ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 349.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 234.28 ล้านบาท)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 639.46 ล้านบาท ลดลง 117.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.22 ในจำนวนนี้เป็นลูกหนี้ตั๋วสัญญารับสัทธิจำนวน 60.43 ล้านบาท จากการขายที่ดินและอาคารชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 756.46 ล้านบาท ลดลง 693.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.42 ในจำนวนนี้เป็นลูกหนี้ตั๋วสัญญารับสัทธิจำนวน 110.43 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระระหว่างงวด จำนวน 319.5 ล้านบาท รับรู้รายได้ดอกเบี้ย 15.68 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 386.39 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนาและสินทรัพย์ระหว่างการขายอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับการเริ่มใช้กฎหมายใหม่ในการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2563 บริษัทจึงมีนโยบายในการลดภาระการถือครองที่ดิน โดยการจำหน่ายให้กับผู้ซื้อรายใหญ่ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยในวันทำธุรกรรมจะชำระเป็นเงินสด (ประมาณ 5-15%) และส่วนที่เหลือชำระด้วยตั๋วสัญญาใช้เงิน (ขึ้นกับการเจรจาเงื่อนไขการแบ่งจ่ายหรือจ่ายเต็มจำนวนในคราวเดียว) ซึ่งบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันทำธุรกรรม โดยไม่ได้รับชำระหนี้ครบทั้งจำนวน และบันทึกยอดขายในงบการเงินเต็มจำนวนในวันทำธุรกรรมเช่นกันตามมาตรฐานบัญชี การให้ระยะเวลาในการชำระหนี้กับลูกหนี้ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินนี้ เปรียบเสมือนบริษัทให้ Credit term กับทางลูกหนี้ บริษัทเห็นว่าเป็นนโยบายที่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัท ได้มีการขอหลักประกันจากลูกหนี้เพิ่มเติม เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถได้รับการชำระหนี้คืนจากทางลูกหนี้ จึงเกิดรายการลูกหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน บริษัทจัดรูปแบบธุรกิจเป็นธุรกรรมการค้าปกติของบริษัท โดยมีรายการที่เกิดขึ้นดังนี้

ในปี 2562 บริษัทมี 14 ธุรกรรม กับผู้ซื้อ 14 ราย คิดเป็นมูลค่ารวม 3,926.4 ล้านบาท แบ่งเป็นรายการขายที่ดินจำนวน 3,790.4 ล้านบาท (การแสดงรายได้จากการขายที่ดินในงบการเงินรวม จะแสดงจำนวน 2,499.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายสุทธิหลังหักส่วนของบริษัท เนื่องจากมีกรณีที่ขายให้บริษัทร่วมค้าด้วย) และอาคารชุด จำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งในวันทำธุรกรรมบริษัทได้รับชำระเป็นเงินสดจำนวน 596.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 และตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 3,329.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.8

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินแล้วจำนวน 2,529.2 ล้านบาท และเหลือการชำระหนี้ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินอีก 3 ราย จำนวน 800.6 ล้านบาท

ต่อมาในระหว่างปี 2563 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 317.0 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยรับจำนวน 2.5 ล้านบาท รวมเป็น 319.5 ล้านบาท ทำให้มียอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 481.1 ล้านบาท (ไม่รวมการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย 7.0 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 377.7 ล้านบาท เนื่องจากทางผู้สอบบัญชีเห็นว่า ภาระหนี้ดังกล่าวมีข้อบ่งชี้ว่าอาจจะไม่สามารถได้รับชำระคืนตามกำหนด จึงพิจารณาตั้งค่าเผื่อไว้ รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 12)

สำหรับปี 2564 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวน 170.0 ล้านบาท และบริษัทได้กลับรายการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่า จำนวน 120 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงิน ทำให้ยอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เหลือจำนวน 60.4 ล้าน (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบ ข้อ 10) ทั้งนี้บริษัทคาดว่าจะได้รับการชำระหนี้ต่อจนครบเนื่องจากแม้ว่าการชำระหนี้ตัวของลูกหนี้จะเกินกำหนดชำระและขยายเวลาต่อเนื่อง แต่ก็มีภาระอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทยังมีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 4 ราย มูลค่ารวม 785.8 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 785.8 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระค่าตัวแล้วจำนวน 40 ล้านบาท แต่เนื่องจากการผัดผ่อนชำระหนี้ของลูกหนี้ บริษัทจึงได้ดำเนินการยึดเงินประกันตามสัญญา อีกจำนวน 20 ล้านบาท และยกเลิกสัญญา จำนวน 3 ราย มูลค่ารวม 691.2 ล้านบาท ทำให้มีลูกหนี้คงเหลือ 34.6 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองเต็มจำนวนแล้ว

ทั้งนี้ในปี 2564 และ ปี 2563 มีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 12.9 ล้านบาท และจำนวน 46.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยได้รับชำระเงินสดทั้งหมดในวันทำธุรกรรม

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 38,447.96 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลง จำนวน 987.71 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2563 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2564 คิดเป็นร้อยละ 73.91 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2564 ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงเนื่องจาก หุ้นกู้ 4,915.98 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 215.75 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง 820.44 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า จำนวน 127.18 ล้านบาท

2. เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 4,312.24 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 258.94 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 612.30 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 39,435.67 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 3,687.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2562 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2563 คิดเป็นร้อยละ 73.86 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2563 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 1,538.03 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 194.80 ล้านบาท หุ้นกู้ 3,771.19 ล้านบาท ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย 156.77 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น 193.85 ล้านบาท

2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก เงินกู้ระยะสั้น 480.66 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 1,683.20 ล้านบาท

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่ารวมเท่ากับ 17,842.49 ล้านบาท ลดลง 4,915.98 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 46.41 หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด การลดลงของมูลค่าหุ้นกู้ดังกล่าว เป็นผลมาจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชะลอการลงทุนในโครงการ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม อีกทั้งบริษัทมีแผนการลดหนี้หุ้นกู้ แล้วไปพึ่งพาเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 22,758.47 ล้านบาท ลดลง 3,771.19 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 57.71 การลดลงของมูลค่าหุ้นกู้ดังกล่าว เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการชะลอการลงทุนในโครงการ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม อีกทั้งบริษัทมีแผนการลดหนี้หุ้นกู้ แล้วไปพึ่งพาเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินแทน

บริษัทวางแนวทางในการลดหนี้หุ้นกู้ โดยออกหุ้นกู้ใหม่ในจำนวนที่ลดลงเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด ส่วนที่เหลือใช้เงินสดจากการดำเนินงานและการขายสินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หุ้นกู้ (บริษัทและบริษัทย่อย)	17,842.49	22,758.47	26,529.66

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,819.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,819.37	22 สิงหาคม 2561	22 กุมภาพันธ์ 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561 มูลค่า 1,789.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,787.55	7 ธันวาคม 2561	7 มิถุนายน 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุด 2 มูลค่า 775 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	773.65	5 เมษายน 2562	5 ตุลาคม 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562 มูลค่า 1,844.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 : 6.25% ต่อปี ปีที่ 3-4 : 7.00% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,839.50	10 พฤษภาคม 2562	10 พฤษภาคม 2566	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562 มูลค่า 888.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	886.80	26 กันยายน 2562	26 กันยายน 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563 มูลค่า 1,665 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,659.54	31 มกราคม 2563	31 มกราคม 2566	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563 มูลค่า 427 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	426.15	11 มิถุนายน 2563	11 มิถุนายน 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563 มูลค่า 266.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	265.63	25 กันยายน 2563	25 กันยายน 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2564 มูลค่า 672.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	668.38	10 กุมภาพันธ์ 2564	10 พฤศจิกายน 2566	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2564 มูลค่า 679.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	674.09	22 เมษายน 2564	22 มกราคม 2567	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 มูลค่า 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	991.81	22 กรกฎาคม 2564	22 เมษายน 2567	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2564 มูลค่า 927.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	919.28	11 พฤศจิกายน 2564	11 สิงหาคม 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท	12,711.75			
หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 มูลค่า 1,489.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,488.97	18 กุมภาพันธ์ 2562	18 กุมภาพันธ์ 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562 มูลค่า 1,402.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,399.31	12 กรกฎาคม 2562	12 ตุลาคม 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563 มูลค่า 300.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	298.83	11 กันยายน 2563	11 มีนาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563 มูลค่า 276.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	274.86	22 ตุลาคม 2563	22 เมษายน 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2564 มูลค่า 373.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	370.88	29 เมษายน 2564	29 กรกฎาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 ชุด 1 มูลค่า 230 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	227.23	28 ตุลาคม 2564	28 ตุลาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 ชุด 2 มูลค่า 732.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	722.56	4 พฤศจิกายน 2564	4 พฤษภาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	4,782.64			
หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด				
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563 มูลค่า 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	348.10	28 ตุลาคม 2563	28 เมษายน 2566	
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	348.10			
รวมทั้งหมด	17,842.49			

หมายเหตุ
1 “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีการระดมเงิน หรือดอกเบี้ยได้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อ่าวัด หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการชื้อออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีการระดมเงิน

หนี้สินที่มีภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลฮิลด์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาต่างๆ โดยมีรายละเอียดสรุปในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรม รอยัล ฮิลด์ เซอร์เวอตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“MFC”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ฮิลด์ โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) เป็นจำนวนเงิน 4,498 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้รับชำระเงินทั้งจำนวนและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

2. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรม รอยัล ฮิลด์ เซอร์เวอตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับ MFC ในฐานะทรัสต์ ของ GROREIT ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรม รอยัล ฮิลด์ เซอร์เวอตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ครั้งๆ ละ 1 ปี บริษัทย่อยตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า รวมค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า 5 ปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,360 ล้านบาท และมีภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 ในราคา 4,703 ล้านบาท ปีการเช่าที่ 4 ในราคา 4,783 ล้านบาท หรือปีการเช่าที่ 5 ในราคา 4,873 ล้านบาท นอกจากนั้นในวันที่ทำสัญญาบริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำจำนวน 136 ล้านบาท เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

3. สัญญาตกลงกระทำการโครงการโรงแรม รอยัล ฮิลด์ เซอร์เวอตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการโครงการโรงแรม รอยัล ฮิลด์ เซอร์เวอตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส กับ MFC ในฐานะทรัสต์ กระทำในนามของ GROREIT โดยบริษัทย่อยตกลงวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจำนวน 123 ล้านบาท เป็นเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ

การขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจาก GROREIT โดยมีภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น “หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย นอกจากนี้ กลุ่มกิจการแสดงเงินมัดจำและเงินประกันการเช่ารวมเป็น 259 ล้านบาท ที่บริษัทย่อยวางเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ เป็นรายการต่างหากไว้ภายใต้ “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่าย มีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี

หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา

จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี

โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น

รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ยอดสิ้นปี

งบการเงินรวม

พันบาท

6,233,000

(1,735,000)

4,498,000

(232,512)

4,265,488

(79,839)

(46,000)

172,587

4,312,236

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประมาณโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินของบริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 7,678.53 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 258.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 19.97 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 7,419.58 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาว ลดลง 194.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 18.81 เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 417.79 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 7,260.74 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,678.53	7,419.59	7,614.38
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(417.79)	(817.11)	(436.38)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	7,260.74	6,602.48	7,178.00

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,464.16 ล้านบาท ลดลง 127.18 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 6.41

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,591.35 ล้านบาท ลดลง 1,538.03 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 6.57

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่า 254.54 บาท เจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย จำนวน 513.31 ล้านบาท รวมเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 767.85 ล้านบาท ลดลง 820.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.89 เพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 1,588.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 480.66 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 4.03 เพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	9,534.58	9,534.58	8,667.83
ส่วนต่อมูลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(90.50)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	508.00	508.00
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	556.60	503.60	473.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	2,016.69	1,781.95	3,929.08
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(212.34)	(216.88)	(193.63)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	12,313.04	12,020.75	13,294.38
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,262.40	1,933.18	2,647.28
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,575.44	13,953.93	15,941.66

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธค 64

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธค 64 เท่ากับ 13,575.44 ล้านบาท ลดลงจำนวน 378.49 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เนื่องจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 526.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน 2.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของการถือหุ้นในบริษัทย่อย 48.04 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 716.97 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายปันผล 190.67 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 48.26 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 13,953.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,987.73 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วการจ่ายปันผล จำนวน 866.76 ล้านบาท รับรู้ผลขาดทุน สุทธิสำหรับงวดจำนวน 1,079.84 ล้านบาท ขาดทุนในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นลดลง จำนวน 17.90 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 714.81 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายปันผล 965.10 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 48.39 ล้านบาท และมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี 28.45 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

☐ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.83 เท่า อัตราส่วนเท่ากับปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.83 เท่า โดย ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นผลจากหนี้สินรวมลดลงจากการชำระคืนหุ้นกู้ และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,548.93	1,148.48	3,572.82
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	2,251.28	1,063.78	(3,868.12)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,957.40)	(4,030.24)	(638.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,842.81	(1,817.98)	(933.34)

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม และให้บริการอื่นๆ จำนวน 3,613.11 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยรับ 112.66 ล้านบาท รับเงินคืนภาษีจากกรมสรรพากร 127.77 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 2,060.99 ล้านบาท จ่ายภาษี 243.62 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน เท่ากับ 1,548.93 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม และให้บริการอื่นๆ จำนวน 3,285.58 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยรับ 54.72 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 2,084.79 ล้านบาท จ่ายภาษี 169.91 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน เท่ากับ 1,148.48 ล้านบาท

□ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 2,251.28 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ ได้รับเงินมาจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม 3,288.22 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 54.50 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ 638.01 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 259.53 ล้านบาท เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 45.46 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,063.78 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง 909.73 ล้านบาท เงินสดสุทธิจ่ายจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 92.25 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีทุน ตัดจำหน่าย 539.23 ล้านบาทจ่ายเงินเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 231.23 ล้านบาท

□ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 1,957.40 ล้านบาท โดย เงินสดจ่ายหุ้นกู้สุทธิจำนวน 4,917 ล้านบาท จ่ายเงินปันผล 190.67 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวน 94.93 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 48.26 ล้านบาท จ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า 175.62 ล้านบาท เป็นเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 322.31 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 823.64 ล้านบาท รับเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 48.04 ล้านบาท เงินสดรับจากสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน 24.86 ล้านบาท จ่ายเงินประกันการเช่า 259.00 ล้านบาท และเงินสดรับสุทธิจากหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 4,156.51 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 4,030.24 ล้านบาท โดยรับเงินสุทธิจากการกู้ยืมระยะสั้น 471.41 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 313.43 ล้านบาท จ่ายคืนหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 3,789.20 ล้านบาท เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า 165.20 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวน 87.09 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 98.34 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 48.39 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 2553 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2553	0.330	259.92	27 พฤษภาคม 2554
ปี 2554	0.040	189.05	25 พฤษภาคม 2555
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559
ปี 2559	0.040	346.71	26 พฤษภาคม 2560
ปี 2560	0.050	433.39	25 พฤษภาคม 2561
ปี 2561	0.066	572.06	24 พฤษภาคม 2562
ปี 2562	0.111	963.09	12 มิถุนายน 2563
ปี 2563	0.02	190.70	28 พฤษภาคม 2564

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 1,482.64 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 666.70 ล้านบาท) (ปี 2563: 1,513.98 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2563: 611.66 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้ออุปกรณ์

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,211,79 ล้านบาท (ปี 2563: 1,220.47 ล้านบาท)

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ภายใน 1 ปี	38.82 ล้านบาท	62.82 ล้านบาท	320.00 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	17.57 ล้านบาท	22.84 ล้านบาท	885.00 ล้านบาท
เกินกว่า 5 ปี	6.71 ล้านบาท	13.40 ล้านบาท	4,280.00 ล้านบาท

☐ ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31/12/64	31/12/63	31/12/62	31/12/64	31/12/63	31/12/62
งานสาธารณูปโภค	2,150	2,117	3,094	1,383	1,403	1,506

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 1.85 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.72 เท่า อัตราส่วนเพิ่มขึ้น เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 498.95 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงมากกว่า เป็นจำนวน 1,450.47 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 1,835.49 ล้านบาท ต้นทุนพัฒนาโครงการ ลดลง 2,270.77 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 675.28 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 399.31 ล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นลดลง 820.44 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปี ลดลง 55.67 ล้านบาท และมีภาษีเงินได้ค้างจ่าย เพิ่มขึ้น 612.30 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 1.72 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 2.27 เท่า โดยอัตราส่วนลดลงเนื่องจากทรัพย์สินหมุนเวียนของบริษัทมีมูลค่าน้อยลง จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,862.34

ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นที่ลดลง 510.36 ล้านบาท (เงินลงทุนระยะสั้นถูกบันทึกใหม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน ตัดจำหน่าย) รวมถึงในปี 2563 บริษัทขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามปกติและชะลอการลงทุนโครงการใหม่ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าลดลง 2,532.62 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ลดลง 693.80 ล้านบาท นอกจากนี้ในด้านหนี้สินหมุนเวียนยังเพิ่มขึ้น 1,375.76 ล้านบาท จากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หารด้วยหนี้สินหมุนเวียน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 0.33 เท่า ซึ่งมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจาก วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับปี 2563 เพิ่มขึ้น 1,771.82 ล้านบาท จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนก็ลดลง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ดีขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.19 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 0.42 เท่า ถือว่าลดลงอย่างมีนัยสำคัญ สาเหตุเดียวกันกับการลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่อง (แม้ว่าต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีมูลค่าลดลง แต่ก็ลดลงในสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นและหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น)

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 15.49 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 85.34 เท่า บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2563 อย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2564 จำนวน 196.65 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปี 2563 ที่มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1,757.40 ล้านบาท ก็ถือว่าเริ่มมีแนวโน้มที่จะดีขึ้น ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยก็ลดลง จำนวน 1,380.99 ล้านบาท

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) (คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หารด้วยดอกเบี้ยจ่าย) บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 1.43 เท่า 0.29 เท่า และ 2.90 เท่าตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยมากกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทเพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น ถึงแม้สถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม แต่บริษัทก็ยังคงปรับตัวได้ดี แผนการขายที่ดินของบริษัท และทรัพย์สินบางส่วน ทำให้ EBITDA ในปี 2564 ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ทั้งนี้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 3,842.37 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นได้อย่างแน่นอน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 0.29 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 2.90 เท่า บริษัทมีผลการดำเนินงานลดลง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง ในขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายและภาระหนี้สินค่าเช่าตามสัญญาเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาว) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 187.50 ล้านบาท จากเดิมแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และมีภาระหนี้สินค่าเช่าตามสัญญาจำนวน 1,816.82 ล้านบาท จากมาตรฐานการบัญชีเดิมไม่ได้ให้บันทึกบัญชี เพียงแต่เปิดเผยไว้เป็นภาระผูกพันค่าเช่าในหมายเหตุประกอบงบการเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดการทำแผนการบริหารสภาพคล่องจากกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายเพื่อให้เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หาร (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)) บริษัทมี

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 0.20 เท่า 0.03 เท่า และ 0.35 เท่า ตามลำดับ ซึ่งถือเป็นอัตราส่วนที่น้อย และอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุหลักจากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม จึงทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทต่ำกว่าช่วงเวลาก่อนเกิดโรคระบาดอย่างมีนัยสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 0.03 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.35 เท่า สาเหตุที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงเนื่องจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลงจากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (คำนวณจาก (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) หารหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับร้อยละ 32.25 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับร้อยละ 36.73 โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลดลง จำนวน 1,380.99 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปีลดลง 1,950.71 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับร้อยละ 36.73 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับร้อยละ 26.33 โดยอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม ลดลง 1,802.12 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้การเท่ากันของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุจาก หนี้สินรวมของบริษัทลดลง 987.71 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง 378.49 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ 2.71 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลงจำนวน 3,687.20 ล้านบาท ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจำนวน 1,987.74 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวลดลงจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 1.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ 2.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 1,380.99 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 378.49 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 2.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ 1.86 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,862.34 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นลดลง 510.36 ล้านบาท (งบการเงินประจำปี 2563 เงินลงทุนระยะสั้นถูกบันทึกบัญชีเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีทุนตัดจำหน่าย) และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันลดลง 909.43 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีกำไรสุทธิลดลง 1,987.74 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ แต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 1,600.67 ล้านบาท

โดยหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ต่ำกว่า 2.50 เท่า ได้แก่

- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2564
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2564
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2564

รวมจำนวน 12,711.75 ล้านบาท

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ต่ำกว่า 3.0 เท่า ได้แก่

- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2564
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2564
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2

รวมจำนวน 4,782.64 ล้านบาท

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ หุ้นกู้)

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์กรุงเทพ จำกัด ได้แก่

- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563

รวมจำนวน 348.10 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.63 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่อง เงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินเพื่อรองรับดังนี้ คือ 1) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จ ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รวมทั้งขายที่ดินรอพัฒนา เพื่อการบริหารกระแสเงินสดให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด 2) ควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม 3) แผนการชำระคืนเงินกู้และหนี้สถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระ เพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขการออกหุ้นกู้และสถาบันการเงิน บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอได้รับรู้รายได้ ลดค่าใช้จ่ายลง และจะปรับให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมยิ่งขึ้น

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Property Perfect Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001231
เว็บไซต์	: www.pf.co.th
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2247-3328
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 9,534,584,066 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 9,534,584,066 บาท

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
ชื่อบริษัท	: บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
ชื่อบริษัท	: บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733

ชื่อบริษัท	: บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
ชื่อบริษัท	: บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2496-1896-7
ชื่อบริษัท	: Property Perfect International Pte.Ltd.
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
ที่ตั้ง	: 9 Raffles Place #27-00 REPUBLIC PLAZA, Singapore 068914
ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟกต์ สपोर्टคลับ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: บริหารสโมสร
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 11 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2645-1409
ชื่อบริษัท	: บริษัท ยู แอนด์ ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจก่อสร้าง
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้น 2 ห้องเลขที่ ดี2-04 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2496-1869-70

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4.
โทรสาร	: 0-2246-0733
ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้นที่3 ห้องเลขที่ ดี3-05 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
ชื่อบริษัท	: บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สต๊าฟ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาวยุโรปฮิลล์สทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2308-2708-10
โทรสาร	: 0-2308-2719
ชื่อบริษัท	: บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2235-4470
โทรสาร	: 0-2235-4471
ชื่อบริษัท	: บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี-2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2645-0971

ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้นที่ 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟ-เชกิชยู เจวี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย
 ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
 โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8
 บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

ชื่อบริษัท : บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริเทค)
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
 ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
 โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
 โทรสาร : 0-2645-0024

ชื่อบริษัท : บริษัท ออลส์ ดิสเค๊าท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีริเทค)
 ประเภทธุรกิจ : ตัวแทนจำหน่ายสินค้าภายในประเทศและต่างประเทศ
 ที่ตั้ง : 10/171 อาคารเดอะ เทรนด์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2102C
 ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
 โทรศัพท์ : 0-2258-2515
 โทรสาร : 0-2258-0512

ชื่อบริษัท : Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co.,Ltd.)
 (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
 ที่ตั้ง : 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan

ชื่อบริษัท : Hokkaido Holiday Service Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุดและบริการตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย
 ที่ตั้ง : 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan

ชื่อบริษัท : Kiroro Alpine Estate Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 ที่ตั้ง : 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan

ชื่อบริษัท : New KRH Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจบริหารโรงแรมและสกี
 ที่ตั้ง : 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan

ชื่อบริษัท : บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
 ที่ตั้ง : 2922/305 อาคารชาวนุอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
 โทรศัพท์ : 0-2308-2708-10
 โทรสาร : 0-2308-2719

ชื่อบริษัท	: บริษัท เมโทร พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารพาณิชย์สรวงสวรรค์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2308-2708-10
โทรสาร	: 0-2308-2719
ชื่อบริษัท	: บริษัท ซีนเนอรี่ ฟิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุน
ที่ตั้ง	: Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานที่ประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2204-9900
โทรสาร	: 0-2204-9999
ชื่อบริษัท	: บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2204-9900
โทรสาร	: 0-2204-9999
ชื่อบริษัท	: บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2204-9900
โทรสาร	: 0-2204-9999
ชื่อบริษัท	: บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2204-9900
โทรสาร	: 0-2204-9999

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2204-9900
โทรสาร	: 0-2204-9999
ชื่อบริษัท	: บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2266-0123
โทรสาร	: 0-2236-6646
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2235-4470
โทรสาร	: 0-2235-4471
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2235-4470
โทรสาร	: 0-2235-4471
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2235-4470
โทรสาร	: 0-2235-4471
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 0-2235-4470
โทรสาร	: 0-2235-4471
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ

โทรศัพท์ : 0-2235-4470
โทรสาร : 0-2235-4471

ชื่อบริษัท : บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด
(บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)

ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในโครงการการเกษตร
ที่ตั้ง : 116/1 อาคารลักซ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โทรศัพท์ : 0-2235-4470
โทรสาร : 0-2235-4471

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี : นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์
นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ
บริษัท ไพรวอดเดอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกทรีทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050

สถาบันการเงิน : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ติดต่อประจำ : 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)
1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2359-1200-1 โทรสาร 0-2359-1259

ประเมินราคาที่ดิน : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
10 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2295-3905 โทรสาร 0-2295-1154
บริษัท ไทยประเมินราคา ลินส์ ฟิลลิปส์ จำกัด
121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ 0-2641-2128-32 โทรสาร 0-2641-2134
บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไฟรชัล จำกัด
114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ สงขลา 90110
โทรศัพท์ 0-7435-9130 โทรสาร 0-7435-9130

บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด

11/277 หมู่บ้านอินทวิธ 5 ซอยวิชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220

โทรศัพท์ 0-2948-0928-9, 0-2948-2258 โทรสาร 0-2948-2259

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

65/192 ชั้น 23 อาคารสำนักงานเพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพ็ญพนอ จำกัด

540 อาคารเมธริควิริ ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทและบริษัทย่อย แต่ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ก) ในปี พ.ศ.2558 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวนรวม 261 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ และคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ข) ในปี พ.ศ.2561 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 173 ราย และ 162 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่บริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 173 ราย ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ ส่วนคดีของโจทก์ 162 ราย ศาลปกครองมีคำสั่งให้บริษัทเข้ามาเป็นผู้ร้องขอคืนที่ดินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งหลังจากนี้ศาลปกครองจะนัดพิจารณาคดีต่อไป บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ค) ในปี พ.ศ.2562 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการ รวมทั้งสิ้น 11 คดี ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น บริษัทตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้แล้วบางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัท
- ง) ในปี พ.ศ.2562 บริษัทย่อยถูกนิติบุคคลของโครงการ ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินส่วนกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- จ) ในปี พ.ศ.2562 บริษัทและบริษัทย่อยถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 267 ราย และ 275 ราย ยื่นฟ้องร้องในประเด็นเรื่องการถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งระงับการโอนบ้านและที่ดินในโครงการ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 267 ราย ได้ถอนฟ้องแล้ว ส่วนคดีของโจทก์ 275 ราย อยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น บริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของบริษัท เพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้น รวมทั้งดำเนินธุรกิจภายใต้จริยธรรมที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นและสังคมโดยรวม บริษัทได้นำแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการของ OECD (OECD Principles of Corporate Governance) มาใช้เป็นหลักในการดำเนินงาน

บริษัทมีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ครอบคลุมสิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งสิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับโดยเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ในกิจการต่างๆ ที่สำคัญ สิทธิในการรับเงินปันผล สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา

บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องสำคัญต่างๆ ของบริษัท โดยบริษัทมีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชี คณะกรรมการอาจเรียกประชุมวิสามัญในวัน เวลา และสถานที่คณะกรรมการกำหนด

ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กฎหมายกำหนด และรายชื่อของกรรมการอิสระพร้อมทั้งคำแนะนำในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกที่จะมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนได้ รวมทั้งแผนที่แสดงสถานที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังได้ประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนการประชุม 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- ☐ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท
- ☐ จัดให้มีกระบวนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามในที่ประชุมโดยจัดสรรเวลาให้อย่างเพียงพอ

- ☐ ดำเนินการให้กรรมการทุกคน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถาม โดยกรรมการและผู้บริหารจะอธิบายและชี้แจงเหตุผลอย่างตรงไปตรงมา
- ☐ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลาเริ่มการประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่เหลือได้
- ☐ จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- ☐ จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
- ☐ เปิดโอกาสให้ตัวแทนผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสังเกตการณ์การตรวจนับคะแนน และประกาศผลการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ลงมติ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ในแต่ละวาระต่อที่ประชุม
- ☐ มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลที่มีสาระสำคัญ ได้แก่ คำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็นของที่ประชุม มติที่ประชุมและผลการลงคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และจัดเก็บไว้ที่บริษัท
- ☐ กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหารโดยการแจ้งให้ทราบถึงบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ปี 2535 ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์
- ☐ กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้ (ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะอยู่ในส่วนที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน)

ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งบริษัทมีการบริหารค่าตอบแทน

อย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัท โดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบต่อโปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่ เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ ครบถ้วนและทันเวลา และทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย

ในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท ทั้งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน บริษัทได้เผยแพร่ตามช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และยังได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้สนใจทั่วไปได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งถึง เท่าเทียม โปร่งใส และทันการณ์ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสารสนเทศเพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ได้อย่างถูกต้อง เท่าเทียมและทันเวลา โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทได้ที่ฝ่ายลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2247-7500 โทรสาร 0-2247-7399 อีเมล ir@pf.co.th หรือที่ www.pf.co.th/ir

คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “การจัดการ” และมีการเปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการ”

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพและมีความรู้ ความสามารถจำนวน 14 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director)	จำนวน 7 คน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director)	จำนวน 2 คน
- กรรมการอิสระ (Independent Director)	จำนวน 5 คน

ทั้งนี้ ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อท้วงติงหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้นๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งหมด 5 คณะ (รายละเอียดคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบ ได้เปิดเผยในส่วนโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการฯ ข้อ 7.1 และ คณะกรรมการชุดย่อย ในส่วนของข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย ข้อ 7.3)

จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน แนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบ และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ www.pf.co.th/ir

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ชุด

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 13 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้น รวม 7 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม คณะกรรมการ	การเข้าร่วมการประชุม คณะกรรมการ
1	ดร.ทง พิทยะ	ประธานกรรมการ	7	7
2	นายศานิต อรรถญาณสกุล ²	กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	7	7
3	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	กรรมการ	7	7
4	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ	7	7
5	นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ	7	7
6	นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ	7	7
7	นายพรสวัสดิ์ เกษุพาศรีโวจน์	กรรมการ	7	7
8	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ ¹	กรรมการ	7	7
9	นายธงชัย จิรลงกรณ์	กรรมการ	7	6
10	นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	7	7
11	นายเอกกมล ศิริวัฒน์	กรรมการอิสระ	7	7
12	นายบรรลือ จันทาศิย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	7	7
13	นายมานิตย์ สุภาพร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	7	7
14	ศจ.ดร.สุวัชรวิทย์ สุวรรณสวัสดิ์ ³	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	7	5
โดยมี นายปราโมทย์ เจริญสิน เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท				

หมายเหตุ 1/ นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562

2/ นายศานิต อรรถญาณสกุล ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ จากเดิม นายชานิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

3/ ศจ.ดร.สุวัชรวิทย์ สุวรรณสวัสดิ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการความเสี่ยงของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2564

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประกอบด้วย

- (1) นายศานิต อรรถญาณสกุล นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการสองในห้าคนนี้ ลงลายมือชื่อที่ร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
- (2) นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา หรือ นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต หรือ นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ หรือนายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ดังต่อไปนี้
 - (1) กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
 - (2) กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
 - (3) กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
 - (4) กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
 - (5) กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
 - (6) เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
 - (7) หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต ในเรื่องการยื่นขออนุญาตต่างๆ การโอนสิทธิและรับโอนสิทธิ การวางเงินหรือการขอรับเงินประกันคืน การโอนและการรับโอนเงินประกันคืนเกี่ยวกับน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจ และดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติประชุมผู้ถือหุ้น และกฎหมาย เว้นแต่การตัดสินใจหรือการดำเนินงานในเรื่องที่ตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดให้ต้องรับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามแผนนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่ง ได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่องใดๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท มีสิทธิแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หรือคณะทำงานอื่นๆ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมในเรื่องต่างๆ เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยโดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนจำนวน 5 คณะ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร โดยคณะกรรมการชุดย่อยที่ถูกตั้งขึ้นทั้ง 5 คณะนี้จะทำหน้าที่พิจารณาอย่างโปร่งใส

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายบรรลือ ฉันทาศิย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2	นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการตรวจสอบ
3	นายมานิตย์ สุภาพร	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม
			31 ธ.ค. 2564
1	นายบรรลือ ฉันทาศิย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	6 / 6
2	นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการตรวจสอบ	6 / 6
3	นายมานิตย์ สุภาพร	กรรมการตรวจสอบ	6 / 6

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และดูแลให้เป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงประเมินผลงาน หัวหน้าสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท

- ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้จากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
8. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
9. อนุมัติแผนงานการตรวจสอบของสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการตรวจสอบ รวมถึงผลการตรวจสอบจากการร้องขอให้ตรวจสอบในกรณีพิเศษต่างๆ

ในการปฏิบัติงานตามขอบเขต หน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก ส่งการให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้าหน่วยงานหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น ร่วมประชุมหรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น รวมทั้งแสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมี นายปราโมทย์ เจริญดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาฯ

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม 31 ธ.ค. 2564
1	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	1 / 1
2	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	1 / 1

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- (ก) คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป
- (ข) การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณวุฒิ ความรู้ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อในการคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการยังต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษ
- (ค) ในการคัดสรรผู้เข้าเสนอชื่อในตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องคำนึงถึง
- ผู้ได้รับการคัดเลือกต้องถือหุ้นของบริษัท บริษัทร่วม บริษัทในเครือ บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การนับจำนวนหุ้นให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้เกี่ยวข้องหรือเป็นญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้รับการคัดเลือกต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารของบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน หรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อนเป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว เช่น
 - เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุม
 - เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
 - เป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้/รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น
 - ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอชื่อดังกล่าวดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัทจะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใดๆ ในบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัท
 - บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ
- (ง) ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ และไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

การนำเสนอข้อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอข้อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอข้อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็น กรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันใน คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ไม่ว่าเหตุใดๆ ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึง สามารถนำเสนอข้อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือก ผู้ได้รับการคัดสรรเอง

2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- (ก) พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท
- (ข) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้ง ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายต่างๆ ของบริษัทและพนักงานทุกระดับ
- (ค) พิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อ พนักงานบริษัท
- (ง) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรับผิดชอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ชี้แจง ตอบคำถามเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงานทุกระดับในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนั้น จะ ไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจ จากกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับ บริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจน

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	ศจ.ดร.สุวัชรวิทย์ สุวรรณสวัสดิ์ *	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นายบุญเลิศ เลี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายเชิดศักดิ์ กุเกียรตินันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นายธีรวิทย์ สิงห์ณรงค์ธ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หมายเหตุ : * ศจ.ดร.สุวัชรวิทย์ สุวรรณสวัสดิ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการความเสี่ยงของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2564

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม 31 ธ.ค. 2564
1	ศจ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ *	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4 / 4
2	นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 / 4
3	นายเชิดศักดิ์ กุเกียรตินันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 / 4

โดยมี นายธีรวัชร สิงห์ณรงค์ชรรพ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หมายเหตุ : * ศจ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการความเสี่ยงของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2564

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานและนำเสนอแผนนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. คณะกรรมการธรรมาภิบาล

คณะกรรมการธรรมาภิบาลของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	รักษาการประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการธรรมาภิบาล

1. เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ติดตามและทบทวนระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่ได้กำหนดไว้
5. ติดตามและสั่งการในกรณีที่มีการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

เนื่องด้วย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดตั้งคณะกรรมการฯ ชุดนี้เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2561 โดยมีรายนาม คณะกรรมการและการดำรงตำแหน่งดังนี้

1. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล
2. นายวิทยา เนติวิวัฒน์ กรรมการธรรมาภิบาล
3. นายไพรัตน์ เสนาจักร์ กรรมการธรรมาภิบาล

ซึ่งต่อมาดร.ธวัชชัย นาคะตะ ประธานกรรมการธรรมาภิบาล และนายไพรัตน์ เสนาจักร์ กรรมการธรรมาภิบาล ได้ถึงแก่กรรมลง ทำให้ตำแหน่งกรรมการฯ ว่างลง ส่งผลให้คณะกรรมการฯ ชุดนี้ไม่สามารถดำเนินการประชุมได้ในปี 2562 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนอยู่ระหว่างการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถเพื่อเสนอชื่อต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไป

5. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2	นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
3	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
4	นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
5	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริหาร และเลขานุการคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
6	นายสุรศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา	กรรมการบริหาร
7	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริหาร
8	นางสาววรรณภา อภิชนบัญชา*	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : * นางสาววรรณภา อภิชนบัญชา เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริหารแทนนายไพรัตน์ เสนาจักร์ ซึ่งได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562

ตามมติคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 14/2562 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562

นางสาววรรณภา อภิชนบัญชา ถึงแก่กรรมวันที่ 25 มีนาคม 2565

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร*

1. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ยกเว้นในเรื่องการทำธุรกรรมใด ๆ เกี่ยวกับการเปิดโครงการ และการลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท
2. แต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้บริหารงานของบริษัท
3. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณากลั่นกรองโครงการลงทุนต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือการขายที่ดิน(มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) ที่มีได้เป็นที่ดินแปลงจัดสรรในโครงการภายในวงเงินเกินกว่า 500,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 800,000,000 บาท โดยวงเงินรวมในการซื้อที่ดินจะต้องไม่เกินกว่างบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ และในการอนุมัติเพื่อจัดซื้อที่ดินและ/หรือเพื่อขายที่ดินจะต้องเตรียมเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาดังนี้

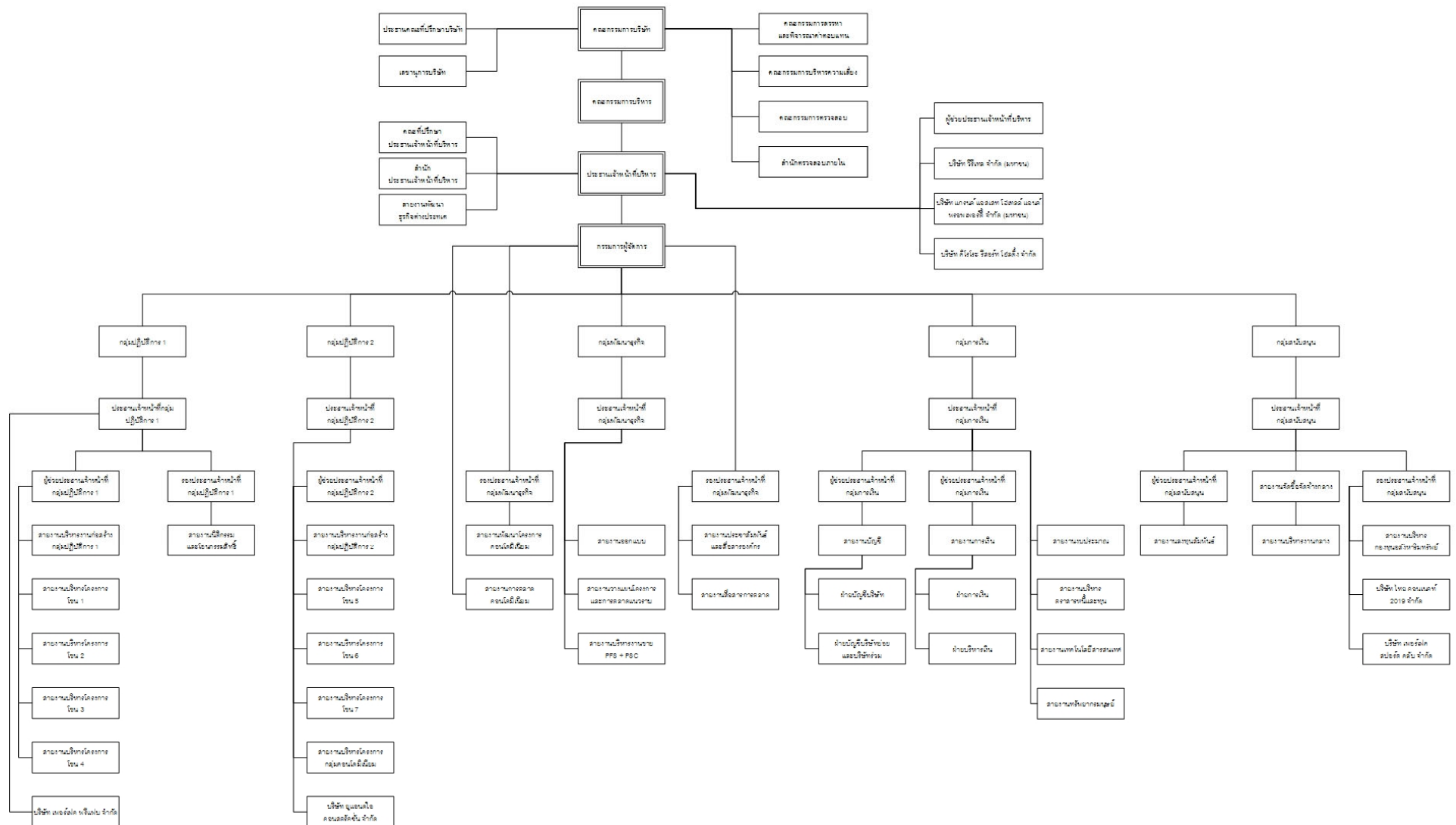
- 5.1 การอนุมัติจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้น และรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
 - 5.2 การอนุมัติขายที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องจัดทำสรุปราคาขาย ต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่าย และกำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น รวมถึงเหตุผลในการขายประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ การขายที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี และหากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนดข้างต้น ให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
 - 6 พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป
 - 7 พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัทดังนี้
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้ทำโครงการ (Project Finance) ให้พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทต่อโครงการ โดยไม่นับรวมวงเงินหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้สำหรับ Working Capital ให้พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท
 - 8 พิจารณาการเข้าค้ำประกันการขอวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน หรือพิจารณาการเข้าค้ำประกันการขอวงเงินสินเชื่อของบริษัทร่วมหรือบริษัทร่วมทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในวงเงินค้ำประกันไม่เกิน 1,000,000,000 บาท
 - 9 จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
 - 10 พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์
 - 11 ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพยากร และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
 - 12 ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัท ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ * แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร ผู้บริหาร

ชื่อสกุล	ตำแหน่ง
1 นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2 นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	เลขาธิการบริษัท
3 นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4 นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการผู้จัดการ
5 นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1
6 นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2
7 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน
8 นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
9 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ

โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564



ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงินบำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2564			
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการพิจารณาบริหารความเสี่ยง
1.ดร.ทนง พิทยะ	ประธานกรรมการ	1.60	0.70	-	-	-
2.นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.84	0.49	-	-	-
3.นายวิทยา เนติวัณณ์	กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	0.84	0.35	-	0.05	-
4.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	0.84	0.35	-	0.03	-
5.นายวงศกรณัฏ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริษัท	0.84	0.35	-	-	-
6.นายวิชาญ ศิริเวชวราวุธ	กรรมการบริษัท	0.84	0.35	-	-	-
7.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริษัท	0.84	0.35	-	-	-
8.นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ **	กรรมการบริษัท	0.84	0.35	-	-	-
9.นายธงชัย จิรอลงกรณ์	กรรมการบริษัท	0.84	0.35	-	-	-
10.นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.84	0.35	0.18	-	-
11.นายเอกกมล ศิริวัฒน์ *	กรรมการบริษัท	0.84	0.35	-	-	-
12.นายบรรลือ ชันทาติศัย *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.84	0.35	0.30	-	-
13.นายมานิตย์ สุธาทพร *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.84	0.35	0.18	-	-
14.ศจ.ดร.สุวัชรวิ์ สุวรรณสวัสดิ์ */***	กรรมการบริษัท/ ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	0.84	0.25	-	-	0.20
15.นายบุญเลียม เหลืองนาททองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.12
16.นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.12
17.นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	เลขานุการคณะกรรมการบริษัท	0.67	-	-	-	-
รวม		13.19	5.24	0.66	0.08	0.44

หมายเหตุ: (นอกเหนือจากคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทบางคนจะได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

* กรรมการอิสระ

** ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2562 ได้พิจารณาแต่งตั้งให้นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ เข้าเป็นกรรมการใหม่ แทนนายไพรัตน์ เสนาจักร

*** ศจ.ดร.สุวัชรวิ์ สุวรรณสวัสดิ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการความเสี่ยงของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ค่าตอบแทนของผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้

โดยในเดือน มกราคม-ธันวาคม ปี 2564 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 60.60 ล้านบาท

หมายเหตุ * เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการเปิดเผยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารในอดีต คำว่า “ผู้บริหาร” ในที่นี้รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินด้วย

ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี-

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในเดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2564 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้สำหรับผู้บริหาร* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 5.09 ล้านบาท

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 929 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

สังกัด		จำนวนพนักงาน (คน)
		31 ธ.ค. 2564
1	สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	17
2	สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแนวราบ	18
3	สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	8
4	สายงานการตลาดคอนโดมิเนียม	11
5	สายงานบริหารงานขาย	123
6	สายงานออกแบบ	9
7	สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	28
8	สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	48
9	สายงานสื่อสารการตลาด	24
10	สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	7
11	สายงานบัญชี	40
12	สำนักตรวจสอบภายใน	4
13	สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	53
14	สายงานการเงินและบริหารเงิน	26
15	สายงานวิเคราะห์การลงทุน	-
16	สายงานพัฒนาธุรกิจต่างประเทศ	22
17	สำนักงานประมาณ	3

18	สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	9
19	สายงานบริหารกองทุนสงเคราะห์มทรัพย์	17
20	สายงานบริหารตราสารหนี้และทุน	2
21	สายงานลงทุนสัมพันธ์	1
22	สายงานทรัพยากรมนุษย์	5
23	สายงานบริหารงานกลาง	28
24	สายงานจัดซื้อจัดจ้างกลาง	8
25	สายงานบริหารโครงการ โชน 1 - 8	418
รวม		929

ทั้งนี้ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาเปรียบเทียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพใน ปี 2564 ระหว่างเดือน ม.ค. – ธ.ค. จำนวน 641.81 ล้านบาท

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาทความรับผิดชอบตามหน้าที่งานให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพแก่ลูกค้ารวมถึงสร้างการขายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพและเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้สอดคล้องกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงานระยะสั้น-ระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้นการพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

มีการกำหนดหลักสูตรฝึกอบรมพนักงานที่ชัดเจนและเป็นหมวดหมู่ ดำเนินการวิเคราะห์ความต้องการการฝึกอบรมโดยรวบรวมข้อมูลจากแต่ละภาคส่วน เช่น สมรรถนะที่พนักงานควรจะต้องมีตามตำแหน่งงาน (Job Competency), คำอธิบายลักษณะงาน (Job Description), สายอาชีพ (Career Path) โดยคำนึงถึงแผนงานและนโยบายของบริษัท, การเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยี เศรษฐกิจ สังคม นวัตกรรมใหม่ๆ ที่ส่งผลต่อธุรกิจ รวมถึงความจำเป็นในแต่ละช่วงเวลาการทำงาน โดยพนักงานแต่ละระดับในหน้าที่งานต่างๆ จะได้รับการพัฒนาในรูปแบบหลากหลาย ทั้งการฝึกอบรมภายใน การฝึกอบรมภายนอก และการสอนงาน (Coaching)

ทั้งนี้แผนการฝึกอบรม ได้ถูกกำหนดให้สอดคล้องกับเป้าหมายการทำงานประจำปีของบริษัท โดยวิธีการฝึกอบรมจะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับโครงสร้างหลักสูตร มีทั้งภาคทฤษฎี การฝึกภาคปฏิบัติ และการทำงานภาคสนามที่ต้องลงมือปฏิบัติจริงโดยการควบคุมของหัวหน้างาน (On the job training) การแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ทักษะความรู้ ความชำนาญระหว่างทีมงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมร่วมเพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์

ปัญหาอุปสรรคในการทำงานอยู่เป็นประจำ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหา และกำหนดวิธีการปฏิบัติงานและการบริการลูกค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ให้เกิดขึ้นในบริษัทโดยมีโครงการพัฒนาพนักงาน อาทิ

1. การพัฒนาทักษะด้านการบริหารจัดการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมขึ้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร โดยได้จัดหลักสูตรเกี่ยวกับทักษะการจัดการเป็นประจำทุกปี

2. การสร้างความเป็นทีมงาน

บริษัทเล็งเห็นคุณค่าเรื่องการทำงานร่วมกันของพนักงาน การทำงานที่มอบคุณค่าอย่างสร้างสรรค์ ทั้งในและระหว่างหน่วยงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในงานส่วนรวม จึงได้จัดหลักสูตร Perfect Team ให้พนักงานในหลายหน่วยงานได้มีโอกาสพบปะ ทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์และความสามัคคีระหว่างหน่วยงาน

3. การพัฒนาพนักงานให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามข้อกำหนดของ ระบบ ISO 9001:2008

บริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้า โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเสมอมา จึงได้มีการควบคุมดูแลกระบวนการผลิตทุกขั้นตอนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดและได้นำระบบบริหารคุณภาพ ISO9001 เข้ามาประยุกต์ใช้ในการบริหารในแต่ละภาคส่วน จึงทำให้สามารถส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการอบรมพนักงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจระบบคุณภาพ กระบวนการและขั้นตอนในการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการส่งมอบสินค้าคุณภาพให้แก่ลูกค้าของบริษัท ทั้งนี้ได้มีการคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ความสามารถโดดเด่นเข้ารับการฝึกอบรมเพิ่มเติมเพื่อทำหน้าที่ Internal Audit โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายหรือสายงานสามารถปฏิบัติงานได้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด

4. การพัฒนาทักษะด้านการขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะขยายงานโดยมีการเปิดโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในแต่ละปี และได้ให้ความสำคัญกับพนักงานขายซึ่งเป็นผู้ที่จะให้ข้อมูลและบริการลูกค้า จึงได้มีการจัดอบรมทักษะการขายและการบริการให้กับพนักงานขายทุกคนของบริษัท และเพื่อให้การบริการของพนักงานขายเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประทับใจลูกค้า บริษัทจึงได้เริ่มดำเนินการ สร้างมาตรฐานการบริการในแบบเฉพาะของบริษัทขึ้นโดยใช้เอกลักษณ์ Service Signature มาตั้งแต่ปี 2556 โดยในปี 2558 บริษัทได้จัดจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาทีมขายให้กับบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของโลกจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาวิเคราะห์ แนะนำและพัฒนาทีมงานขาย และกระบวนการขายสินค้าเพื่อให้มีประสิทธิภาพและสามารถเพิ่มยอดขายได้มากขึ้น

5. การพัฒนาทักษะด้านการโทรเชิญลูกค้าผ่านทางโทรศัพท์

ในส่วนของทักษะทางด้านการโทรเชิญลูกค้าก็ถือเป็นสิ่งสำคัญในการช่วยกระตุ้นยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งบริษัทมีรายชื่อลูกค้าที่เป็นฐานข้อมูลจำนวนมากและมีมูลค่ามหาศาล หากพนักงานสามารถโทรเชิญลูกค้าให้เข้าเยี่ยมชมโครงการ รับทราบข้อมูลต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจซื้อได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเริ่มต้นที่ดีคือ ทักษะการโทรเชิญลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ

6. การพัฒนาทักษะการบริการหลังการขาย

บริษัทมีความต้องการให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจในการบริการทั้งก่อนและหลังซื้อบ้านในโครงการ ตามวิสัยทัศน์ของผู้บริหารและมาตรฐานการปฏิบัติงานขององค์กร เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างมี

ประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าอย่างสูงสุด รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ ทำให้เกิดการแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาขึ้นอีก และยังปรับปรุงการบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผู้ที่ได้รับประโยชน์สูงสุดคือ ลูกค้า และบริษัทยังได้รับความไว้วางใจอีกด้วย

การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานทุกตำแหน่งงานให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนเองอย่างสมบูรณ์ ครบถ้วน ตามความจำเป็นอย่างสม่ำเสมอ จึงได้จัดตั้งศูนย์ฝึกอบรม (PF Training Center) เริ่มตั้งแต่การเตรียมความพร้อมในการทำงานของพนักงานใหม่ การอบรมตามหน้าที่งาน การอบรมทักษะการใช้เครื่องมือในการทำงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการเลื่อนตำแหน่ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานจะสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เต็มความสามารถ โดยหลักสูตรที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้สำหรับพนักงานทุกคน แบ่งประเภท ได้ดังนี้

1. หลักสูตรมาตรฐานเพื่อการปฏิบัติงาน (Standard)
2. หลักสูตรด้านการบริหารจัดการ (Management)
3. หลักสูตรด้านการทำงานเป็นทีม (Team Work)
4. หลักสูตรด้านการก่อสร้าง (Construction)
5. หลักสูตรด้านการออกแบบ (Design)
6. หลักสูตรด้านการขาย (Sale)
7. หลักสูตรด้านคุณภาพ (Quality)
8. หลักสูตรด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service)

ในปี 2562 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2562 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 24 หลักสูตร จำนวน 850 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 31 หลักสูตร จำนวน 46 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2562 จำนวน 55 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 896 คน

ในปี 2563 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2563 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 5 หลักสูตร จำนวน 135 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 7 หลักสูตร จำนวน 12 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2563 จำนวน 12 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 147 คน

ในปี 2564 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2564 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 1 หลักสูตร จำนวน 171 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 1 หลักสูตร จำนวน 1 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2564 จำนวน 2 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 172 คน

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 รายชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมาย

- เลขานุการบริษัท

ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขานุการบริษัทรับผิดชอบในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการดำเนินการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2551 ได้มีมติแต่งตั้งเลขานุการบริษัท คือ นาย ปราโมทย์ เจริญดี ทั้งนี้ คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

(ก) ทะเบียนกรรมการ

(ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท

(ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3) จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

(1) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป

(4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

4) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป

5) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย

(1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

(2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ

(3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และมอบหมายให้นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

- ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

บริษัท ฯ มอบหมายให้นางสาววรรณภา อภิชนปัญญา* ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561

หมายเหตุ *นางสาววรรณภา อภิชนปัญญา ถึงแก่กรรม วันที่ 25 มีนาคม 2565

- ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 27 มกราคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อเนื่องไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรมเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ

7.6.2 รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท ฯ มอบหมายให้ นายธีรวัชร สิงห์ณรงค์รühr ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน เป็นผู้จัดการส่วนนักลงทุนสัมพันธ์กรณีนี้

นักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องมีข้อสงสัยและต้องการสอบถาม สามารถติดต่อได้ที่ โทร 0-2247-7500 หรือ e-mail : ir@pf.co.th

7.6.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) รอบ สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพร์วอเดอเรลเอสคิวเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	3,000,000
2	บริษัท ยอย	บริษัท ไพร์วอเดอเรลเอสคิวเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	13,808,000
3	บริษัท ร่วมค้า	บริษัท ไพร์วอเดอเรลเอสคิวเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	910,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)			17,718,000

ค่าบริการอื่น (non-audit fee) มีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทน
4	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	-ไม่มี-	บริษัท ไพร์วอเดอเรลเอสคิวเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	-
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)				-

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

รายชื่อกรรมการ	จำนวนการเข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)			
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการพิจารณา บริหารความเสี่ยง
1.ดร.ทงก พัทยะ	7/7	-	-	-
2.นายศานิต อรรถญาณสกุล	7/7	-	-	-
3.นายวิทยา เนติวิวัฒน์	7/7	-	1/1	-
4.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	7/7	-	1/1	-
5.นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	7/7	-	-	-
6.นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	7/7	-	-	-
7.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	7/7	-	-	-
8.นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ **	7/7	-	-	-
9.นายธงชัย จิรวงกรณ์	6/7	-	-	-
10.นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา *	7/7	6/6	-	-
11.นายเอกกมล ศรีวัฒน์ *	7/7	-	-	-
12.นายบรรลือ ฉันทาศัย *	7/7	6/6	-	-
13.นายมานิตย์ สุธาท * *	7/7	6/6	-	-
14.ศจ.ดร.สุชัชวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ */***	5/7	-	-	4/4
15.นายบุญเลียม เหลืองนาคทอง	-	-	-	4/4
16.นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์	-	-	-	4/4
17.นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	7/7	-	-	-

หมายเหตุ * กรรมการอิสระ

** ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2562 ได้พิจารณาแต่งตั้งให้นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ เข้าเป็นกรรมการใหม่ แทนนายไพรัตน์ เสนาจักร

*** ศจ.ดร.สุชัชวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการความเสี่ยงของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ ตามหลักธรรมาภิบาล

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายต่อต้านการทุจริต บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย และจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

1. บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรม ทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
2. บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
3. มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
4. บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบ หลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

แนวทางการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกันกับคอร์รัปชัน บริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกร้องทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากลูกค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาลประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่ให้มลผลและส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่

เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั่วระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิผล สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์

การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม้อาจรายงานต่อผู้บังคับบัญชาได้อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้นั้นจะถือปฏิบัติเป็นความลับ ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ อย่างสม่ำเสมอ

จรรยาบรรณธุรกิจ คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้องตลอดจน แนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบ และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ www.pf.co.th/ir

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2564 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 6 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ได้เปิดเผยรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา โดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน
2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
5. การตรวจสอบภายใน
6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2565

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 โดยมีกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 5 ท่าน และเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร พิจารณาผลการสอบทานความเพียงพอของการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการตรวจสอบ แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ และบริษัทไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2564 ไม่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายในของบริษัท ในปี 2564 ตามที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 6 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทยึดถือการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทให้สามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับธรรมาภิบาลทางธุรกิจ ตระหนักและรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม และบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร ส่งเสริมสิทธิเฉพาะอำนาจของกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน ฝ่ายบริหารมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการผลักดันให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายภายใต้การบริหารจัดการที่ดีเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารถือปฏิบัติตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงในภาพรวม และมีสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการสร้างความเชื่อมั่น (Assurance) และให้คำปรึกษา (Advisory) เพื่อให้กระบวนการทำงานภายในบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยงเหมาะสม การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ รวมถึงการปฏิบัติตาม กฎเกณฑ์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานขององค์กร สำนักตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยการกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเป็นอิสระและเป็นกลไกสำคัญส่วนหนึ่งที่จะสนับสนุนให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทมีรายละเอียดการควบคุมภายในทั้ง 5 ด้านดังนี้

การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทมีสภาพแวดล้อมการควบคุมภายในที่ดี มีความเหมาะสมเพียงพอและมีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีแนวทาง และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณทั้งในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียอื่นและบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริษัทกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of conduct) ซึ่งกำหนดแนว

ปฏิบัติที่ดีด้านต่างๆ ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า พนักงาน และส่วนรวม การเคารพสิทธิมนุษยชนต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ปฏิเสธการรับของกำนัลและการเลี้ยงรับรอง และไม่ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ มีจริยธรรมตามที่บริษัทคาดหวัง โดยมีกรรมการผู้บริหาร ประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติงานของบริษัท นโยบายการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง และมีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรณีมีการปฏิบัติไม่สอดคล้องหรือบริษัทได้รับข้อร้องเรียนจากภายในหรือภายนอกบริษัทจะมีการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ สายงานทรัพยากรมนุษย์เน้นย้ำให้บุคลากรดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ครอบคลุมทั้งการปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน การตัดสินใจในเรื่องต่างๆ และการปฏิบัติตนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และสื่อสารกรณีศึกษาการปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจ ให้พนักงานรับทราบเพื่อเป็นแนวทางป้องกัน

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน วัดผลได้ และกำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายในของบริษัท ฝ่ายบริหารกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย กำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสม แบ่งแยกหน้าที่ให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน และกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบการควบคุมภายใน บริษัทมีนโยบายและวิธีปฏิบัติการพัฒนาและรักษามูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ

การประเมินความเสี่ยง

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัททั้งจากภายในและภายนอก โดยบริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับผิดชอบการพิจารณาโครงสร้าง นโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนและติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ โดยบริษัทบริษัทมีการระบุความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร และหน่วยงาน เพื่อกำหนดมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง ประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตและกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันหรือแก้ไข

การควบคุมการปฏิบัติงาน

มาตรการควบคุมของบริษัทเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และมีมาตรการควบคุมภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษร ครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม อาทิ ด้านธุรกรรมด้านการเงิน มีการทบทวนระเบียบ คู่มือการปฏิบัติงานให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพอยู่เสมอ เพื่อป้องกันและลดข้อผิดพลาด มีการสอบทานผลการดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ ด้านการจัดซื้อจัดจ้าง มีการดำเนินการตามระเบียบจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท ซึ่งได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างไว้อย่างชัดเจน เช่น อำนาจหน้าที่ วงเงินอนุมัติ การกำหนดความต้องการ และการตรวจรับสินค้า/บริการ และการบริหารทั่วไป มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนรัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการอนุมัติ บันทึกบัญชี ดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ นอกจากนี้ มีนโยบายให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และจัดให้มีการสอบทานรายการดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทมีการบริหารจัดการ และจัดเก็บข้อมูลอย่างเหมาะสม ปลอดภัย เพื่อให้มั่นใจว่าระบบสารสนเทศที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งจากภายในและภายนอกมีคุณภาพ เพียงพอต่อการปฏิบัติงาน และตัดสินใจ คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ สามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่จากบุคคลที่บริษัทมอบหมาย ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และบริษัทรายงานข้อมูลที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ บริษัทมีช่องทางการสื่อสารภายในที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ ได้แก่ ผ่านอินทราเน็ตของบริษัท อีเมล มีช่องทางการสื่อสารลับให้แก่บุคคลภายในแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในองค์กร โดยส่งหนังสือถึงผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้น ผู้อำนวยการสายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักตรวจสอบภายใน หรือ เลขานุการบริษัท หรือ กรรมการบริษัท รวมถึงจัดให้มีช่องทางสำหรับการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกหลายช่องทาง ได้แก่ เว็บไซต์บริษัท www.pf.co.th เฟซบุ๊ก และบริษัทมี Call Center 1375 เป็นศูนย์กลางการให้ข้อมูลทั้งสินค้าและข้อมูลอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนเข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีหน่วยงานลงทุนสัมพันธ์ที่บริษัทมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงเพื่อเปิดเผยข้อมูลสำคัญแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสม่ำเสมอ

ระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม และมีการพัฒนาปรับปรุงให้เหมาะสมอยู่เสมอ โดยผู้บริหารหน่วยงาน ประเมินความเสี่ยงของหน่วยงาน หรือและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับสำนักตรวจสอบภายใน กำหนดการควบคุมของหน่วยงาน ติดตามและประเมินผล เพื่อกำกับดูแลหน่วยงานให้ปฏิบัติถูกต้องตามข้อกำหนด ระเบียบปฏิบัติงาน บริษัทมีสำนักตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระซึ่งขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ และประเมินประสิทธิผลระบบการควบคุมภายใน กรณีมีข้อควรปรับปรุงมีการรายงานผู้บริหารระดับสูง เพื่อกำหนดแนวทางปรับปรุง และติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตามข้อเสนอแนะ และรายงานผลการประเมินการควบคุมภายในของบริษัทต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายไตรมาส บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล การปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีเกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยผู้บังคับบัญชาของหน่วยงาน สายงานทรัพยากรมนุษย์ และสำนักตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 27 มกราคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เจริญดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรมเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

9.2 รายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	
เงินให้กู้ยืม																บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินของบริษัท+0.25% ต่อปี และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยสามารถคืนเงินกู้ยืมได้
1 ม.ค.	6,776	9,280	7,214	2,969	3,444	363	-	3,301	5,405	544	30	3,180	3,576	408	50	
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	-	(1,058)	-	-	-	-	-	(105)	(696)	(257)	-	-	-	-	-	
กู้เพิ่ม (ชำระคืน)	1,041 (3,977)	916 (2,537)	3,408 (1,150)	504 (588)	506 (3,389)	31 -	-	353 (576)	482 (1,931)	81 -	- (30)	1,251 (1,130)	2,021 -	136 -	- (20)	
เงินรับจากการยกเลิกสัญญาแลกเปลี่ยน	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-	-	
(ค่าธรรมเนียมของการกู้ยืม)	(1)	(3)	-	-	(1)	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืม	3	1	17	-	3	-	-	-	1	-	-	-	17	-	-	
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(49)	189	(109)	-	(49)	-	-	-	189	-	-	-	(109)	-	-	
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	14	(12)	-	5	67	(58)	-	(4)	(3)	(5)	-	-	-	-	-	
31 ธ.ค.	3,807	6,776	9,280	2,890	581	336	-	2,969	3,444	363	-	3,301	5,405	544	30	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	
ดอกเบี้ยจ่าย																
1 ม.ค.	240	241	189	53	118	68	1	47	132	60	2	82	79	28	-	
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	-	(33)	-	-	-	-	-	(2)	(4)	(27)	-	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	391	387	395	204	142	42	3	210	139	37	1	196	164	32	3	
(รับชำระ)	(484)	(353)	(343)	(221)	(262)	-	(1)	(202)	(149)	-	(2)	(231)	(111)	-	(1)	
ค่าเผื่อผลขาดทุน	17	(2)	-	1	4	12	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	
31 ธ.ค.	164	240	241	37	2	122	3	53	118	68	1	47	132	60	2	
ทดรองจ่ายค่าที่ดินลูกหนี้																
1 ม.ค.	-	2	2	-	-	-	-	2	-	-	-	2	-	-	-	บริษัทโอนเงินทดรองจ่ายค่าที่ดินให้เป็นของบริษัทย่อย เพื่อให้บริษัทย่อยเป็นผู้พัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงดังกล่าวและเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมโครงการ โดยโอนในราคาทุน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย และเป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมโครงการ 2) ราคาโอนเท่ากับราคาทุน
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	
31 ธ.ค.	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	
ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ลูกหนี้ 1 ม.ค. ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ เพิ่ม(ลด) 31 ธ.ค.	25	18	32	-	25	-	-	-	18	-	-	-	32	-	-	บริษัททดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมซึ่งประกอบธุรกิจในต่างประเทศ อาทิ ค่าใช้จ่ายเดินทาง ค่าประชาสัมพันธ์ ค่าที่ปรึกษา ฯลฯ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศไทย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาราคา
ขายที่ดิน รายได้จากการขายที่ดิน ต้นทุน	85	-	2	85	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	บริษัทขายที่ดินรอการพัฒนาให้แก่บริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์การจัดหาที่ดินของบริษัทย่อย และขายถนนภายในโครงการให้แก่บริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์ถือกรรมสิทธิ์ถนนแทนบริษัท เพื่อให้บริษัทไม่ต้องยกถนนในโครงการเป็นทางสาธารณประโยชน์ <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย และการให้บริษัทในกลุ่มถือกรรมสิทธิ์ถนนแทนเป็นธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการกำหนดราคาร่วมกัน
	81	-	1	81	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ	
ขายอาคารสำนักงาน รายได้จากการขาย ต้นทุน ลูกหนี้	- - 40	40 21 40	- - -	- - -	- - -	- - -	- - 40	- - -	- - -	- - -	40 21 40	- - -	- - -	- - -	- - -	บริษัทขายที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานขายให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นสถานประกอบการร้านสะดวกซื้อ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการกำหนดราคาร่วมกัน ซึ่งอ้างอิงมาจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ซื้อที่ดิน ต้นทุน	177	-	1	177	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	บริษัทซื้อที่ดินรอการพัฒนาจากบริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์การจัดหาที่ดินของบริษัทและซื้อถนนภายในโครงการจากบริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์การถือกรรมสิทธิ์ถนนแทนบริษัทย่อย เพื่อให้บริษัทย่อยไม่ต้องยกถนนในโครงการเป็นทางสาธารณประโยชน์ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยและการถือกรรมสิทธิ์ถนนแทนเป็นธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการกำหนดราคาร่วมกัน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	
ให้เข้าพื้นที่ เงินประกันเข้าพื้นที่ รายได้อื่น	1 4	- 5	- 4	- -	- -	- -	1 4	- -	- -	- -	- 5	- -	- -	- -	- 4	บริษัทให้บริษัทย่อยเช่าที่ดิน พื้นที่โมสร ห้องชุด เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการร้าน สะดวกซื้อ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า เงินประกันเข้าพื้นที่ ค่าเช่า	3 6	2 -	- -	- -	- -	3 6	- -	- -	- -	2 -	- -	- -	- -	- -	- -	บริษัทเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป ก่อสร้าง และปรับปรุง อาคารสำนักงาน มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง เจ้าหน้าที่การค้า	256 233 83	163 178 75	257 296 129	- - -	- - -	- - -	256 233 83	- - -	- - -	- - -	163 178 75	- - -	- - -	- - -	257 296 129	บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูป ว่าจ้างก่อสร้าง และปรับปรุง อาคารสำนักงาน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	
ว่าจ้างให้บริหารงานสโมสร ค่าใช้จ่ายในการบริการ	2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทว่าจ้างให้บริษัทย่อยเป็นผู้บริหารงาน สโมสรในโครงการของบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
ซื้อสินค้าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย	3	9	1	-	3	-	-	-	4	-	5	-	1	-	-	บริษัทซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
ค้างชำระเงิน เจ้าหนี้อื่น	-	87	10	-	-	-	-	-	87	-	-	-	10	-	-	บริษัทค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งบริษัทย่อยทอดรองจ่ายให้ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้น จริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่า และ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง และ กลุ่มธุรกิจ บริการ และอื่น ๆ	
เรียกเก็บค่าธรรมเนียม การใช้สินเชื่อ (Commitment Fee) ลูกหนี้	1	7	4	-	1	-	-	-	7	-	-	-	4	-	-	บริษัทเรียกเก็บ Commitment Fee ที่จ่าย ให้แก่ธนาคารซึ่งบริษัทกู้ยืมเงินมาเพื่อ นำไปให้บริษัทย่อยกู้ยืมต่อเพื่อนำไปใช้ใน การดำเนินงาน <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้น จริง 2) ราคาที่เรียกเก็บเท่ากับราคาราคาทุน
เรียกเก็บค่าที่ปรึกษา รายได้อื่น ลูกหนี้	85 93	- -	- -	- -	85 93	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	บริษัทเรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากการขาย กิจการโรงแรม จากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมแห่ง หนึ่ง <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญา ที่ตกลงกัน
กู้ยืมเงิน 1 ม.ค. กู้เพิ่ม (ชำระคืน) 31 ธ.ค. ดอกเบี้ยค้างจ่าย 1 ม.ค. ดอกเบี้ยจ่าย (ชำระดอกเบี้ย) 31 ธ.ค.	747 699 (1,095) 351 3 24 (22) 5	625 1,111 (989) 747 6 45 (48) 3	78 715 (168) 625 1 7 (2) 6	747 699 (1,095) 351 3 24 (22) 5	- - - - - - - -	- - - - - - - -	- - - - - - - -	625 1,111 (989) 747 6 45 (48) 3	- - - - - - - -	- - - - - - - -	- - - - - - - -	78 715 (168) 625 1 7 (2) 6	- - - - - - - -	- - - - - - - -	- - - - - - - -	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียน <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นการบริหารสภาพคล่อง ของบริษัทในกลุ่ม โดยกำหนดอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างกันอ้างอิงจาก ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกลุ่มบริษัท
ค้าประกัน วงเงิน	4,581	5,277	7,508	4,544	-	-	37	5,240	-	-	37	7,482	-	-	26	บริษัทเข้าค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย กับสถาบันการเงิน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ	
																ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
เงินปันผล รายได้เงินปันผล	600	672	409	600	-	-	-	672	-	-	-	400	9	-	-	บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย

2. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	
เงินให้กู้ยืม																บริษัทให้บริษัทร่วมค้ากู้ยืมเงิน และซื้อหุ้นกู้ระยะสั้น/ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทร่วมค้า <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วมค้า โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัท+0.25% ต่อปี 2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทร่วมค้าสามารถคืนเงินกู้ยืมได้
1 ม.ค.	1,881	2,008	690	1,220	-	661	-	1,536	-	472	-	622	-	68	-	
ผลกระทบจากการนำ	-	(64)	-	-	-	-	-	(49)	-	(15)	-	-	-	-	-	
มาตรฐานการรายงานทาง																
การเงินใหม่มาถือปฏิบัติ																
ถูกเพิ่ม	146	330	3,120	5	51	90	-	117	-	213	-	2,333	-	787	-	
(ชำระคืน)	(30)	(388)	(1,802)	-	-	(30)	-	(388)	-	-	-	(1,419)	-	(383)	-	
กลับรายการค่าเผื่อ	(1)	(5)	-	1	-	(2)	-	4	-	(9)	-	-	-	-	-	
ผลขาดทุน																
31 ธ.ค.	1,996	1,881	2,008	1,226	51	719	-	1,220	-	661	-	1,536	-	472	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ																
1 ม.ค.	106	27	7	89	-	17	-	24	-	3	-	5	-	2	-	
ผลกระทบจากการนำ	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	
มาตรฐานการรายงานทาง																
การเงินใหม่มาถือปฏิบัติ																
ดอกเบี้ยรับ	132	121	72	83	2	47	-	86	-	35	-	56	-	16	-	
(รับชำระ)	(45)	(38)	(52)	-	(2)	(43)	-	(17)	-	(21)	-	(37)	-	(15)	-	
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(3)	(3)		(3)	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	
31 ธ.ค.	190	106	27	169	-	21	-	89	-	17	-	24	-	3	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	
ขายที่ดิน																บริษัทขายที่ดินรอการพัฒนาและที่พัฒนาแล้ว ในโครงการของบริษัทให้แก่บริษัทร่วมค้า เพื่อให้บริษัทร่วมค้านำไปพัฒนาโครงการ <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนงาน 2) ราคาและเงื่อนไขการชำระเงินเป็นไปตามที่บริษัทและผู้ร่วมทุนกำหนดร่วมกัน ซึ่งอ้างอิงมาจากราคาตลาด
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	2,544	-	-	-	-	-	-	-	-	1,118	281	1,145	-	
ต้นทุน	-	-	1,127	-	-	-	-	-	-	-	-	306	166	655	-	
รับจ้างพัฒนาโครงการบริหารงานขายและจัดการทั่วไป งานวิจัยการตลาด																บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานขาย และจัดการทั่วไป งานวิจัยการตลาด ให้แก่บริษัทร่วมค้า <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทร่วมค้ากำหนดร่วมกัน
รายได้จากการบริหารจัดการลูกหนี้	91	103	80	2	4	5		0	0				5	9		
	45	85	18	0		9		6	8				3			
ว่าจ้างติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์																บริษัทว่าจ้างบริษัทร่วมค้าติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ในโครงการของบริษัท <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) ราคาว่าจ้างเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทร่วมค้าตกลงกัน
มูลค่าสัญญา	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-					
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1					

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	
ค้างชำระเงิน เจ้าหนี้	35	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-					บริษัทค้างชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่เรียกชำระเพิ่มเติมของบริษัทร่วมค้ากลุ่มธุรกิจสาธารณูปโภคแห่งหนึ่ง <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การเรียกเก็บเงินค่าหุ้นดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมค้า

3. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด (EP) ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปและก่อสร้าง																EP ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้างและว่าจ้างก่อสร้าง
มูลค่าสัญญา	52	63	71	-	-	-	52	-	-	-	63	-	-	-	71	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	66	75	110	-	-	-	66	-	-	-	75	-	-	-	110	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ EP
เจ้าหน้าที่การค้า	69	16	13	-	-	-	69	-	-	-	16	-	-	-	13	2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
ให้เข้าพื้นที่ รายได้ค่าเช่า	2	1	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	EP ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ เข้าที่ดิน พื้นที่สโมสร เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการร้านสะดวกซื้อ
																ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
																1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย
																2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
ซื้อสินค้าและบริการ ค่าใช้จ่ายในขาย	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	EP ซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
																ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
																1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ EP
																2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (BD) ว่าจ้างก่อสร้าง																BD ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างก่อสร้างอาคารชุด
มูลค่าสัญญา	5	45	38	-	-	-	5	-	-	-	45	-	-	-	38	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	37	49	387	-	-	-	37	-	-	-	49	-	-	-	387	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ BD
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	24	24	1	-	-	-	24	-	-	-	24	-	-	-	1	2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
เจ้าหนี้การค้า	57	27	68	-	-	-	57	-	-	-	27	-	-	-	68	
ให้เข้าพื้นที่																BD ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ
รายได้ค่าเช่า	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	เช่าที่ดิน ห้องชุด เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการร้านสะดวกซื้อ
																ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
																1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย
																2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
ซื้อสินค้าและบริการ																BD ซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อยกลุ่ม
ค่าใช้จ่ายในขาย	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
																ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
																1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ BD
																2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	
บริษัท เรสซิเดนซ์ นิมเบอร์ โนนี จำกัด (R9) ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปและก่อสร้าง มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน เจ้าหนี้การค้า	2 7 4	8 10 -	14 18 6	- - -	- - -	- - -	2 7 4	- - -	- - -	- - -	8 10 -	- - -	- - -	- - -	14 18 6	R9 ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้าง ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้างและว่าจ้างก่อสร้าง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ R9 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
ให้เช่าพื้นที่ รายได้ค่าเช่า	1	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	R9 ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ เช่าที่ดิน พื้นที่สโมสร เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการร้านสะดวกซื้อ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย 2) ราคา และเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	
บริษัท ยูแอนด์ไอ คอนสตรัคชัน กรุงเทพ จำกัด (U&I) รับจ้างปรับปรุงอาคารสำนักงาน																U&I รับจ้างปรับปรุงอาคารสำนักงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจค้าปลีกและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
มูลค่าสัญญา	3	-	-	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
รายได้จากงานก่อสร้าง	3	-	-	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า																บริษัทเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
ค่าเช่า	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Property Perfect International Pte.Ltd. (PPI) คิดค่าใช้จ่ายจากบริษัทย่อย																
รายได้อื่น	3	3	3	-	3	-	-	-	3	-	-	-	3	-	-	PPI เรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมแห่งหนึ่ง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มการค้าปลีก	กลุ่มก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มการค้าปลีก	กลุ่มก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มการค้าปลีก	กลุ่มก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	
Kiroro Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)* ให้กู้ยืมเงิน																KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตรา 2% ต่อปี ต่อมาในปี 2562 KRH, KA, KH และ KRD ได้รวบรวมกิจการ โดยรวมสินทรัพย์และหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยมูลค่าตามบัญชีของแต่ละบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) การให้กู้ยืมเงินเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทย่อย 2) การรวบรวมกิจการเป็นไปตามมูลค่าตามบัญชีและอยู่ภายใต้การควบคุมสูงสุดโดยกลุ่มกิจการเดียวกันทั้งก่อนและหลังรวมกิจการ
เงินให้กู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน																
ลูกหนี้	1	7	4	-	1	-	-	-	7	-	-	-	4	-	-	

* - KRH ควบรวมกิจการกับ KA, KH และ KRD เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 โดย KA, KH และ KRD จัดทะเบียนเลิกกิจการ

- KRH จัดตั้งบริษัทร่วมทุน Hokkaido Holiday Services Company Limited ร่วมกับ Niseko Alpine Developments Company Limited (“NISADE”) เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 และ KRH เข้าซื้อหุ้นสามัญ HHS ทั้งหมดจาก NISADE ในไตรมาส 2/2563

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มค้าปลีก	กลุ่มก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มค้าปลีก	กลุ่มก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มค้าปลีก	กลุ่มก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่น ๆ	
Kiroro Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)(ต่อ) ให้เช่าทรัพย์สิน รายได้ค่าเช่า	-	-	157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157	-	-	KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย 2) อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดร่วมกัน
เงินกู้ยืม เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย	143 13 18	143 5 5	- - -	- - -	143 13 18	- - -	- - -	- - -	143 5 5	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	KRH กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่างกันของบริษัทย่อย โดยคิดดอกเบี้ยในอัตรา 9% ต่อปี ซึ่งไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทย่อยผู้ให้กู้
Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd. (KA) ให้บริการแก่บริษัทย่อย รายได้ค่าบริการ	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	KA ให้บริการลานสกีแก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย
Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH) ให้บริการแก่บริษัทย่อย รายได้ค่าบริการ	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	KH ให้บริการโรงแรมแก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย

4. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการ แยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการ แยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการ แยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ เหตุผลและความ จำเป็น และความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ร่วม ทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ สินค้าบริการ และธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุนอื่น	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ร่วม ทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ สินค้าบริการ และธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุนอื่น	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ร่วม ทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ สินค้าบริการ และธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุนอื่น	
ว่าจ้างติดตั้ง ระบบผลิต ไฟฟ้าด้วยเซลล์ แสงอาทิตย์ มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่า ก่อสร้าง	-	-	3	-	-	-	-	-	3	บริษัทย่อยว่าจ้าง บริษัทร่วมค้าติดตั้ง ระบบผลิตไฟฟ้าด้วย เซลล์แสงอาทิตย์ใน โครงการของบริษัท ย่อย ค ว า ม เ ห็ น ค ม ะ ก ร ม ก า ร ต ร ว จ ส อ บ 1) รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของ บริษัทย่อย 2) ราคาว่าจ้างเป็น ราคาที่บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมค้าตกลงกัน
	-	2	1	-	-	-	2	-	1	
รับจ้างก่อสร้าง มูลค่าสัญญา รายได้จากงาน ก่อสร้าง ลูกหนี้การค้า	3	2	-	-	3	1	1	-	-	บริษัทย่อยรับจ้าง บริหารงานก่อสร้างให้ บริษัทร่วมค้า ค ว า ม เ ห็ น ค ม ะ ก ร ม ก า ร ต ร ว จ ส อ บ 1) รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของ บริษัทร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการ เป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณา จากต้นทุนบวกกำไร
	4	8	-	-	4	8	-	-	-	
	3	1	-	-	3	1	-	-	-	

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.13 นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัททดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยอาจมีการด้อยค่า ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์

เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานและแผนธุรกิจในอนาคตของบริษัทย่อยบางแห่ง ซึ่งพิจารณาเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า บริษัทจึงได้ทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแต่ละแห่ง จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคตของมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคือจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย หรือมูลค่าจากการใช้ ซึ่งคำนวณโดยใช้เทคนิคมูลค่าปัจจุบัน ข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ กำไรขั้นต้น และอัตราคิดลด

ผลการประเมินพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นบริษัทจึงไม่บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่า

ข้าพเจ้าได้สอบถามเพื่อทำความเข้าใจวิธีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของบริษัท

ข้าพเจ้าเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวกับงบประมาณและแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารของบริษัทย่อย และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต

สำหรับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรขั้นต้น ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์ของผู้บริหาร ร่วมกับการวิเคราะห์แนวโน้มข้อมูลในอดีตและแผนธุรกิจในอนาคต และประเมินอัตราคิดลดโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เพื่อพิจารณาว่าอัตราคิดลดที่ผู้บริหารใช้อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณตัวเลขสำคัญที่ได้จากการประมาณการตามข้อสมมติข้างต้น เพื่อคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและข้อสมมติที่สำคัญดังกล่าวถูกนำมาใช้มีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

อภิสิทธิ์ อภิสิทธิ์

ศนิชา อัครกิตติลาภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	3,842,369	2,006,875	1,522,340
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย		106,728	120,527	2,789
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	639,457	756,463	543,779
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	54,500	-	51,000
สินค้างเหลือ		10,299	35,577	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	12	22,170,000	24,440,767	13,269,668
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		80,222	42,319	4,911
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		26,903,575	27,402,528	15,394,487
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	9	178,188	132,730	156,550
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		154,749	140,202	2,064
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน		-	13,550	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	8,119,841
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	943,966	900,763	720,744
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	3,230,382	2,603,323	5,752,170
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	15	218,600	207,000	193,600
ที่ดินรอการพัฒนา	16	5,259,273	5,162,929	3,206,998
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	3,124,099	3,364,782	212,867
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	8,246,513	10,193,632	79,713
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		76,945	100,483	4,827
สินทรัพย์สิทธิการใช้	19	1,316,775	1,703,498	400,384
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	20	1,916,776	1,122,008	266,240
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		453,558	342,176	104,058
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		25,119,824	25,987,076	19,220,056
รวมสินทรัพย์		52,023,399	53,389,604	34,614,543

กรรมการ _____

กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
หมายเหตุ		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	21	767,850	1,588,291	513,308	860,086
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	2,464,164	2,591,345	1,544,340	1,444,896
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21	-	-	350,787	747,140
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	8,847,428	9,522,710	5,959,153	6,527,706
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	417,792	817,106	132,062	384,675
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	352,015	407,688	94,804	114,218
หนี้สินตามสัญญา		377,450	494,595	68,080	108,778
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		648,665	36,364	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		631,913	499,652	258,816	245,149
รวมหนี้สินหมุนเวียน		14,507,277	15,957,751	8,921,350	10,432,648
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้	23	8,995,060	13,235,758	6,752,598	9,435,782
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	7,260,735	6,602,477	4,041,455	4,121,593
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19	1,249,057	1,409,130	458,776	410,168
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจาก					
สัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	25	4,312,236	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26	482,206	460,371	185,114	178,276
หนี้สินตามสัญญา		53,118	43,352	42,695	38,863
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		839,028	866,605	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	739,950	846,686	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		9,296	13,545	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		23,940,686	23,477,924	11,480,638	14,184,682
รวมหนี้สิน		38,447,963	39,435,675	20,401,988	24,617,330

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 9,534,609,075 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท	9,534,609	9,534,609	9,534,609	9,534,609
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 9,534,584,066 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้ว หุ้นละ 1 บาท	9,534,584	9,534,584	9,534,584	9,534,584
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(90,502)	(90,502)	(90,502)	(90,502)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	24	508,000	508,000	508,000
กำไรสะสม	-	-	-	-
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	556,600	503,600	556,600	503,600
ยังไม่ได้จัดสรร	2,016,692	1,781,950	3,710,946	2,952,017
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(212,336)	(216,878)	(7,073)	(6,777)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	12,313,038	12,020,754	14,212,555	13,400,922
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,262,398	1,933,175	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,575,436	13,953,929	14,212,555	13,400,922
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	52,023,399	53,389,604	34,614,543	38,018,252

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,572,164	7,656,457	4,826,374	5,378,215
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,483,456	2,549,051	418,989	864,322
รายได้จากการขายที่ดิน	586,382	390,766	584,221	365,477
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	696,381	1,469,817	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	271,198	277,973	117,533	123,698
รวมรายได้	9,609,581	12,344,064	5,947,117	6,731,712
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(4,560,401)	(5,382,012)	(3,319,969)	(3,752,132)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(1,118,719)	(1,951,568)	(345,122)	(733,377)
ต้นทุนการขายที่ดิน	(335,503)	(236,654)	(361,924)	(213,405)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,244,757)	(1,661,373)	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(285,296)	(263,476)	(125,261)	(128,593)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(7,544,676)	(9,495,083)	(4,152,276)	(4,827,507)
กำไรขั้นต้น	2,064,905	2,848,981	1,794,841	1,904,205
รายได้อื่น	27 1,991,085	647,933	1,331,071	1,357,174
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(838,349)	(1,085,518)	(475,356)	(546,190)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,047,870)	(2,370,998)	(738,793)	(784,469)
กลับรายการ(ผลขาดทุน)จากการด้อยค่า				
ของสินทรัพย์ทางการเงิน	28 83,228	(519,207)	119,014	(404,280)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(58,943)	(132,217)	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน				
และภาษีเงินได้	1,194,056	(611,026)	2,030,777	1,526,440
ต้นทุนทางการเงิน	(1,458,370)	(1,341,487)	(860,348)	(939,534)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(264,314)	(1,952,513)	1,170,429	586,906
ภาษีเงินได้	29 67,665	195,112	(119,568)	12,383
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(196,649)	(1,757,401)	1,050,861	599,289

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	14,547	(23,057)	(370)	(1,120)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(34,837)	-	(24,422)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	(2,909)	11,579	74	5,108
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก				
การแปลงค่างบการเงิน	(3,243)	(11,046)	-	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	649	2,209	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	9,044	(55,152)	(296)	(20,434)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(187,605)	(1,812,553)	1,050,565	578,855
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	526,674	(1,045,834)	1,050,861	599,289
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(723,323)	(711,567)	-	-
	(196,649)	(1,757,401)	1,050,861	599,289
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	529,360	(1,097,740)	1,050,565	578,855
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(716,965)	(714,813)	-	-
	(187,605)	(1,812,553)	1,050,565	578,855
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	30	0.0502	0.1052	0.0578

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินรวม											
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่											
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น											
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	หุ้นกู้โดยสิทธิ์ที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	การวัดมูลค่า		ผลต่างที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	การแปลงค่างบการเงิน	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่
			จัดสรรแล้ว	ทุนสำรองตามกฎหมาย		เงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
8,667,826	(90,502)	508,000	473,600	3,903,250	(10,880)	(71,515)	(46,092)	(67,440)	(195,927)	13,266,247	2,646,969
-	-	-	30,000	(30,000)	-	-	-	-	-	-	-
866,758	-	-	-	(963,064)	-	-	-	-	-	(96,306)	(96,306)
-	-	-	-	(48,392)	-	-	-	-	-	(48,392)	(48,392)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(3,055)	(3,055)	(3,055)	(2,036)
-	-	-	-	(1,079,844)	(9,086)	(8,810)	-	-	(17,896)	(1,097,740)	3,055
9,534,584	(90,502)	508,000	503,600	1,781,950	(19,966)	(80,325)	(46,092)	(70,495)	(216,878)	12,020,754	1,933,175
-	-	-	53,000	(53,000)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(190,672)	-	-	-	-	-	(190,672)	-
-	-	-	-	(48,260)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	1,856	1,856	(48,260)	(48,260)
-	-	-	-	526,674	5,273	(2,587)	-	-	1,856	1,856	46,188
9,534,584	(90,502)	508,000	556,600	2,016,692	(14,693)	(82,912)	(46,092)	(68,639)	2,688	529,360	(716,965)
									(212,336)	12,313,038	1,262,398
											13,575,436

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(264,314)	(1,952,513)	1,170,429	586,906
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	885,204	1,004,529	84,350	81,994
(กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	(83,228)	519,207	(119,014)	404,280
กลับรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	12, 16	(2,821)	(2,350)	(1,950)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	-	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		15,768	3,325	(225)
กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม	27	(1,396,007)	-	-
กำไรจากการประเมินใหม่และยกเลิกสินทรัพย์และหนี้จากสัญญาเช่า		(2,943)	(1,130)	(328)
กำไรจากการได้รับการยินยอมลดค่าเช่า		(21,175)	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของสัญญาอนุพันธ์		(11,305)	105,903	(11,305)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของหุ้นกู้และเงินกู้ยืม		79,262	51,593	46,516
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของเงินให้กู้ยืม				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	-	(2,634)	(902)
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน		(24,676)	26,522	(107,593)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		46,023	14,680	17,942
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14	58,943	-	-
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		(27,577)	-	-
รายได้เงินปันผล	27	(10,530)	(600,000)	(672,117)
รายได้ดอกเบี้ย	27	(253,349)	(530,992)	(540,860)
ต้นทุนทางการเงิน		1,379,108	808,755	893,018

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน				
ตัดจำหน่าย - เงินมัดจำ	(1,091)	7,142	(1,277)	7,483
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	309,509	368,867	108,617	248,935
สินค้าคงเหลือ	6,098	2,754	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	3,040,356	3,931,790	2,071,726	2,636,463
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(36,387)	47,839	1,780	6,230
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(232,465)	(668,298)	(264,600)	(650,298)
ที่ดินรอการพัฒนา	206,221	141,463	207,074	142,836
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	45,306	(11,663)	-	(38,863)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(112,651)	(1,423,212)	114,428	(283,489)
หนี้สินตามสัญญา	(89,985)	(13,417)	(36,866)	51,851
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	133,485	51,923	13,667	7,747
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(21,148)	(97,252)	(7,842)	(23,298)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(526)	6,818	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	3,613,105	3,284,594	3,099,738	2,918,509
ดอกเบี้ยรับ	112,658	117,600	536,937	418,384
ดอกเบี้ยจ่าย	(2,060,991)	(2,084,787)	(1,351,109)	(1,377,887)
ภาษีเงินได้รับคืน	127,772	-	100,647	-
ภาษีเงินได้จ่าย	(243,616)	(168,926)	(133,961)	(170,661)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,548,928	1,148,481	2,252,252	1,788,345

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(45,458)	909,725	(56,381)	51,682
เงินสดจ่ายจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย		(532)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย		-	539,233	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	146	-	146
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	(54,500)	-	(349,326)	-
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	-	-	285,214	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	(668,608)	(479,847)	(837,387)	(1,246,794)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	30,600	387,600	3,722,660	2,925,324
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า		(44,187)	(63,375)	-	(4,500)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(2,586)	(557)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(259,527)	(231,023)	(34,480)	(9,643)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		3,274	405	271	227
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม		3,288,217	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(540)	(1,671)	(107)	(30)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้		(5,400)	(7,505)	(5,400)	(5,400)
เงินปันผลรับ		10,530	10,647	600,000	672,117
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน		2,251,283	1,063,778	3,325,064	2,383,129
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายเงินประกันการเช่า		(259,000)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	21	3,365,165	6,029,412	1,826,703	4,907,383
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	21	(4,188,807)	(5,558,002)	(2,173,481)	(4,834,187)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21	-	-	698,589	1,111,058
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21	-	-	(1,094,942)	(988,687)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	23	4,845,800	3,940,000	3,279,800	2,358,500
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	23	(9,762,800)	(7,729,200)	(6,533,600)	(6,085,100)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	21	7,772,200	6,300,419	5,293,628	4,875,185
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	21	(7,449,891)	(6,613,847)	(5,582,083)	(5,184,447)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม	21, 23	(94,927)	(87,090)	(59,162)	(46,570)
เงินสดรับจากสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน		24,855	-	24,855	-
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า		(175,616)	(165,201)	(32,313)	(26,319)
เงินสดรับจากหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน		4,236,350	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	25	(79,839)	-	-	-
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น		(48,260)	(48,392)	(48,260)	(48,392)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		48,044	-	-	-
เงินสดจ่ายปันผล		(190,672)	(98,342)	(190,672)	(96,306)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,957,398)	(4,030,243)	(4,590,938)	(4,057,882)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,842,813	(1,817,984)	986,378	113,592
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,006,875	3,869,211	535,962	422,370
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(7,319)	(44,352)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	3,842,369	2,006,875	1,522,340	535,962
รายการที่ใช้เงินสด				
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดินรอการพัฒนา	503,084	667,272	-	7,534
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	18	16,503	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน				
เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	139,865	-	177,000	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินรอการพัฒนา	81,000	1,080,565	81,000	1,080,565
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็น				
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	267,333	1,233,576	22,688	1,118,406
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	13,037	13,037	3,718
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	18	66,900	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17, 18	150,697	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	17, 19	15,542	-	-
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	18	-	-	8,855
โอนต้นทุนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17, 18	7,869	-	7,869
โอนสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18, 19	10,681	-	-
โอนเงินมัดจำเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	3,774	-	-
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาใหม่	19	25,511	37,439	13,226
ปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สินจากสัญญาเช่าจากการปรับค่าเช่าและประเมินใหม่	19	5,845	10,629	-
ยกเลิกสินทรัพย์สิทธิการใช้	19	38,040	5,811	-
ยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	19	40,983	6,139	-
แปลงดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		39,908	28,725	-
แปลงเจ้าหนี้การค้าเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว		-	42,857	-
หุ้นปันผลจ่าย	31	-	866,758	866,758
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น		-	3,055	-
เงินค้างจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า		35,437	35,437	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "กลุ่มกิจการ") คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าและบริการ ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจโรงแรม

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

ผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ในหลายพื้นที่ทั่วประเทศไทยประกอบกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ส่งผลกระทบอย่างต่อเนื่องต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการโดยเฉพาะในธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการมีแผนงานในการจัดการส่งเสริมการขายเพื่อที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพัก และยังมีนโยบายในการลดต้นทุนของทุกส่วนงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มกิจการได้เข้าร่วมลงทุนตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2563 เพื่อเพิ่มรายได้และกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มกิจการเน้นการพัฒนาโครงการในกลุ่มแนวราบที่ตลาดยังคงมีการเติบโต นอกจากนี้ ผู้บริหารบริหารสภาพคล่องทางการเงินโดยการขายสินทรัพย์และดำเนินการจัดหางบการเงินจากสถาบันการเงิน รวมถึงพิจารณาการคงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และกระแสเงินสดอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการยังสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีความไม่สอดคล้องกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท ยกเว้นการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า เกี่ยวกับการผ่อนปรนในทางปฏิบัติกรณีที่ได้รับผลกระทบจากการลดค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 โดยผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่ประเมินว่าการลดค่าเช่าดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า (Lease modification) สำหรับการลดหรือการงดเว้นการจ่ายค่าเช่าถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

5 นโยบายการบัญชี

5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อการด้อยค่า

การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้น ซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น ได้แก่เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่กลุ่มกิจการไม่คาดว่าจะเรียกชำระคืน กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม หรือการควบคุมร่วมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้าด้วยบัญชีเงินลงทุนหรือกำไรหรือรับรู้ระหว่างกันกรณีที่ไม่มียอดคงเหลือของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และจะรับรู้กำไรระหว่างกันเมื่อมีการขายให้กับบุคคลอื่น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการตัดค่าของสินทรัพย์ที่โอน

5.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ หรือวันที่ตีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและ/หรือให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่ เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และ จะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

5.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของวัตถุดิบประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง กับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าวัตถุดิบ ค่าแรง ทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง ค่าเสียหุ้ยในการผลิต และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินค้านั้นอยู่ในสภาพและสถานที่ ปัจจุบัน

5.6 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการ พัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการ กู้ยืม เพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่า สุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

5.7 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจ ในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนดัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งมีองค์ประกอบของเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนดัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นเช่นเดียวกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุนจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนดัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลารายงาน เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจง ของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2564 เรื่อง การตีความเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) สำหรับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า แต่กลุ่มกิจการเลือกใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหาร ในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เป็นรายการแยกต่างหาก

5.8 กลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

กลุ่มกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) เพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ถ้าไรจากการเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์จะรับรู้ได้ไม่เกินผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เคยรับรู้

กลุ่มกิจการจะไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) ที่ถือไว้เพื่อขาย

นอกจากนี้ รายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย จะจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขายด้วยเนื่องจากรายการดังกล่าวจะต้องจำหน่ายออกไปเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวมีการขายออกไป

5.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

5.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

อาคาร	30 - 50 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 25 ปี
สิทธิการใช้	7 ปี

5.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ตามอายุสัญญาเช่า 5 ปี และ 20 ปี
อาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า 20 ปี 30 ปี และ 70 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า หรือ 2 ปี ถึง 30 ปี
	แล้วแต่อย่างไรจะต่ำกว่า
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	3 ปี 5 ปี และ 15 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

5.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมาจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 - 10 ปี

5.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

5.14 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึบสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาแยกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินงูใจจ่ายรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า จนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

กลุ่มกิจการนำการผ่อนปรนในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับโควิด-19 มาถือปฏิบัติย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 โดยผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่พิจารณาว่าการลดค่าเช่าดังกล่าวเข้าเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า (lease modification) หรือไม่ แต่จะรับรู้การลดค่าเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ใช้การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยกลุ่มกิจการจะสามารถถือปฏิบัติตามการผ่อนปรนดังกล่าวเฉพาะในกรณีที่กลุ่มกิจการได้รับการลดหรือยกเว้นค่าเช่าอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 และเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ก) การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าทำให้ค่าตอบแทนของสัญญาเช่า (หลังปรับปรุง) มีจำนวนเกือบ เท่าเดิม หรือน้อยกว่าค่าตอบแทนของสัญญาเช่าก่อนการเปลี่ยนแปลง
- ข) การลดค่าเช่า เป็นการลดค่าเช่าซึ่งครบกำหนดในหรือก่อนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 และ
- ค) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นของสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการเลือกที่จะนำการผ่อนปรนในทางปฏิบัติดังกล่าวมาถือปฏิบัติกับสัญญาเช่าที่เข้าเงื่อนไขข้างต้นทุกสัญญาโดยกลุ่มกิจการรับรู้การปรับลดค่าเช่าจำนวน 21.18 ล้านบาทเป็นรายได้อื่นคู่กับการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อส่วนของเจ้าของ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงที่ที่จ่ายให้ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อย่างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

5.15 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้อย่างไม่มีกำหนด เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 508 ล้านบาท หากพิจารณาตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้แสดงมูลค่าตามบัญชีของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนดังกล่าวไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกระทั่ง ก) กลุ่มกิจการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว หรือ ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

5.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นต้นทุนทางการเงินในปีที่เกิดขึ้น

5.17 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน มาร่วมในการพิจารณาประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่กลุ่มกิจการจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลง เมื่อเห็นว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าว

5.18 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง ส่วนแบ่งกำไรและโบนัส และค่ารักษาพยาบาลของพนักงาน ปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี 10 ปี 15 ปี และ 20 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

5.19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

5.20 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญที่กิจการสามารถกำหนดการจ่ายเงินปันผลได้อย่างอิสระ จะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

5.21 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนแสดงอยู่ในส่วนของเจ้าของ ซึ่งตามเงื่อนไขของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินนั้น กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชี ได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เพื่อเป็นการผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของเจ้าของได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

5.22 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการส่งมอบสินค้าและให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องบันทึกราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไป โดยส่วนใหญ่เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่น ๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ถูกค่าเช่าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ลูกค้าของโรงแรมเข้าพักและได้รับบริการและสินค้า

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาหนึ่งจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา ก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักลบกันระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ "ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ" หรือ "หนี้สินตามสัญญา" ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงาน สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ "ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น" ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

5.23 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

5.24 อนุพันธ์ทางการเงิน

อนุพันธ์ทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยกลุ่มกิจการรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ไปยังผลขาดทุนจากการด้อยค่า กลุ่มกิจการแสดงสินทรัพย์(หนี้สิน)อนุพันธ์ในสินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มกิจการจึงใช้ทุนพันซ์เพื่อป้องกันความเสี่ยงบางประการที่จะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการมีส่วนงานบริหารการเงินในการจัดการความเสี่ยง โดยนโยบายของกลุ่มกิจการรวมถึงนโยบายความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากราคา ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ หลักการในการป้องกันความเสี่ยงจะเป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เพื่อสื่อสารและใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมส่วนงานบริหารการเงินในทุกกิจการของกลุ่มกิจการ

6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการดำเนินงานระหว่างประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐและสกุลเงินเยน อันเกี่ยวเนื่องมาจากเงินกู้ยืมในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน

กลุ่มกิจการไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ จึงรับรู้สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินดังกล่าวเป็นรายการถือไว้เพื่อค้าและรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ดอลลาร์สหรัฐ		เยน	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	287	560	-	-
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	13,550
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	52,648	66,077	40,474	26,584
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	1,352,225

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เยน	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	98,056	129,770
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	13,550
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	182,513	3,046,801
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	26,584
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,352,225

กำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	24,676	16,422	(26,522)	107,593

การเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนจะส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินในสกุลเงินต่างประเทศในอัตราส่วนและทิศทางเดียวกัน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงเมื่อจำเป็น

ในการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย กลุ่มกิจการจะตกลงกับคู่สัญญาเพื่อแลกเปลี่ยนผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในช่วงเวลาที่กำหนดไว้โดยอ้างอิงจากจำนวนฐานที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณเงินต้นตามที่ตกลงกัน และรับรู้ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือจะได้รับตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยไว้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาตามข้อตกลง

กลุ่มกิจการไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อัตราดอกเบี้ยผันแปร				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	513,308	944,850	513,308	860,086
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	350,787	747,140
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,008,361	3,426,294	1,992,857	1,001,003
	4,521,669	4,371,144	2,856,952	2,608,229
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	254,542	643,441	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,670,166	3,993,289	2,180,660	3,505,265
หุ้นกู้	17,842,488	22,758,468	12,711,751	15,963,488
	21,767,196	27,395,198	14,892,411	19,468,753

ความเสี่ยงด้านราคา

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากราคาของหลักทรัพย์ของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระในระดับ BBB+ เป็นอย่างน้อย

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะพิจารณาความเสี่ยงจากการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ ในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ กลุ่มกิจการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและวงเงินที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อแก่ลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่างๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่างๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อัตราดอกเบี้ยผันแปร				
หมดอายุภายในหนึ่งปี	139,999	1,100,317	139,999	201,504
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี	3,109,145	4,334,974	2,449,098	2,664,634
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
หมดอายุภายในหนึ่งปี	248,147	332,180	107,069	133,318
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี	1,277,677	1,766,737	769,161	965,223
รวม	4,774,968	7,534,208	3,465,327	3,964,679

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	งบการเงินรวม					มูลค่าตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	พันธบัตร	พันธบัตร	พันธบัตร	พันธบัตร	พันธบัตร	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
รายการที่มีใช่อ่อนพันธ						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	773,294	-	-	773,294	767,850
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	2,464,164	-	-	2,464,164	2,464,164
หุ้นกู้	-	9,687,637	9,441,668	-	19,129,305	17,842,488
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,215,630	7,431,762	1,063,030	9,710,422	7,678,527
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	463,896	792,826	3,722,728	4,979,450	1,601,072
รวม	-	15,111,417	17,691,260	4,785,771	37,588,448	30,354,101
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
รายการที่มีใช่อ่อนพันธ						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,616,453	-	-	1,616,453	1,588,291
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	2,591,345	-	-	2,591,345	2,591,345
หุ้นกู้	-	10,701,793	14,016,466	-	24,718,259	22,758,468
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,363,764	6,046,044	1,523,348	8,933,156	7,419,583
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	493,200	1,752,076	3,609,926	5,855,202	1,816,818
อ่อนพันธ						
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน	-	494,633	1,508,494	-	2,003,127	(13,550)
รวม	-	17,261,188	23,323,080	5,133,274	45,717,542	36,160,955

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เมื่อเรียกชำระ พันธบัตร	ภายใน 1 ปี พันธบัตร	1-5 ปี พันธบัตร	มากกว่า 5 ปี พันธบัตร	รวม พันธบัตร	มูลค่าตาม บัญชี พันธบัตร
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
รายการที่มีใช้อนุพันธ์						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	517,181	-	-	517,181	513,308
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,544,340	-	-	1,544,340	1,544,340
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	350,787	-	-	-	350,787	350,787
หุ้นกู้	-	6,572,167	7,082,916	-	13,655,083	12,711,751
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	381,339	4,500,230	-	4,881,569	4,173,517
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	175,274	326,781	1,893,127	2,395,182	553,580
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืม	-	1,310,000	3,233,505	37,211	4,580,716	-
รวม	350,787	10,500,301	15,143,432	1,930,338	27,924,858	19,847,283
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
รายการที่มีใช้อนุพันธ์						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	872,122	-	-	872,122	860,086
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,444,896	-	-	1,444,896	1,444,896
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	747,140	-	-	-	747,140	747,140
หุ้นกู้	-	7,407,991	9,987,558	-	17,395,549	15,963,488
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	640,154	4,556,956	-	5,197,110	4,506,268
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	160,088	341,287	1,955,748	2,457,123	524,386
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืม	-	2,857,763	2,372,345	37,211	5,267,319	-
อนุพันธ์						
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน	-	494,633	1,508,494	-	2,003,127	(13,550)
รวม	747,140	13,877,647	18,766,640	1,992,959	35,384,386	24,032,714

6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

6.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการคือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ส่วนใหญ่ให้อยู่ในช่วงร้อยละ 250 รวมทั้งการคงไว้ซึ่งอันดับเครดิตที่ระดับ BB (พ.ศ. 2563 : BB) กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สิน (ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้)	22,161,579	29,506,210	15,716,896	20,680,532
ส่วนของเจ้าของ (รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)	13,575,437	13,953,929	14,212,555	13,400,922
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	ร้อยละ 163	ร้อยละ 211	ร้อยละ 111	ร้อยละ 154

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการ ปัจจุบัน กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

7 ประเมินการวางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุข้อ 26

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทย่อยมีผลขาดทุนในรอบสองปีที่ผ่านมาหลังจากเข้าซื้อกิจการที่เกี่ยวข้องกับการผลิต ซึ่งเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวจากการรวมการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ได้มาจากรวมธุรกิจเข้าด้วยกัน จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดในการประมาณการต่ออายุสัญญาเช่าคือระยะเวลาการเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิการประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การกำหนดอัตราการจัดสรรของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงปัจจัยของสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า การประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุน อาจต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคต ประมาณกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราการจัดสรรที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

คณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการระบุส่วนงานที่รายงานของธุรกิจเพื่อใช้ในการวัดผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการโดยจำแนกตามประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่ายแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจโรงแรม		ส่วนงานธุรกิจอื่น		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
รายได้จากลูกค้าภายนอก	8,642,002	10,596,274	696,381	1,469,817	271,198	277,973	-	-	9,609,581	12,344,064
รายได้ระหว่างส่วนงาน	262,008	40,093	-	-	355,603	316,889	(617,611)	(356,982)	-	-
รายได้จากการขายและให้บริการทั้งสิ้น	8,904,010	10,636,367	696,381	1,469,817	626,801	594,862	(617,611)	(356,982)	9,609,581	12,344,064
ประเภทของการรับรู้รายได้:										
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	8,726,995	10,636,096	288,934	627,983	-	-	(262,008)	(40,093)	8,753,921	11,223,986
ตลอดช่วงระยะเวลา	177,015	271	407,447	841,834	626,801	594,862	(355,603)	(316,889)	855,660	1,120,078
	8,904,010	10,636,367	696,381	1,469,817	626,801	594,862	(617,611)	(356,982)	9,609,581	12,344,064
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	2,627,379	3,026,041	(548,376)	(191,557)	(14,098)	14,497	-	-	2,064,905	2,848,981
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:										
รายได้ได้อื่น									1,991,085	647,933
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(838,349)	(1,085,518)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(2,047,870)	(2,370,998)
กำไรรายการ(ผลขาดทุน)จากการซื้อขายค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน									83,228	(519,207)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(59,943)	(132,217)
ต้นทุนทางการเงิน									(1,458,370)	(1,341,487)
ภาษีเงินได้									67,665	195,112
ขาดทุนสำหรับปี									(196,649)	(1,757,401)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	9,880	13,810	1,251	772
เงินฝากธนาคาร	4,010,677	2,103,000	1,677,639	635,359
เงินฝากธนาคาร - เพื่อจ่ายชำระเงินกู้เท่านั้น	-	22,795	-	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	4,020,557	2,139,605	1,678,890	636,131
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(178,188)	(132,730)	(156,550)	(100,169)
รวม	3,842,369	2,006,875	1,522,340	535,962

10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	132,225	163,996	4,063	4,063
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(91,939)	(92,218)	(4,063)	(4,063)
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก - สุทธิ	40,286	71,778	-	-
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	4,852	1,195	-	-
ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ	338,177	542,812	222,035	372,035
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(277,744)	(432,379)	(222,035)	(322,035)
ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ - สุทธิ	60,433	110,433	-	50,000
เงินท่ตรง	151,277	167,582	3,435	5,531
เงินท่ตรง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	-	-	20,552	24,604
รายได้ค้างรับ	12,302	21,174	-	5,359
ดอกเบี้ยค้างรับ	15	12,611	-	12,415
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	236,504	140,077	354,208	345,568
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	62,008	118,074	26,252	28,384
ลูกหนี้อื่น	18,779	19,242	158	186
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	53,001	94,297	139,174	91,920
รวม	639,457	756,463	543,779	563,967

ลักษณะของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตั๋วเงินรับ

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตั๋วเงินรับ มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตั๋วเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตั๋วเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	34,491	-	(75)	64,725	-	(426)
เกินกำหนดชำระ						
ไม่เกิน 3 เดือน	6,634	-	(94)	5,208	-	(235)
3 - 6 เดือน	905	-	(109)	1,935	-	(61)
6 - 12 เดือน	1,898	-	(602)	148	-	(147)
เกินกว่า 12 เดือน	93,149	338,177	(368,803)	93,175	542,812	(523,728)
รวม	137,077	338,177	(369,683)	165,191	542,812	(524,597)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตั๋วเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตั๋วเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-	-	-
เกินกำหนดชำระ						
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	-	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	4,063	222,035	(226,098)	4,063	372,035	(326,098)
รวม	4,063	222,035	(226,098)	4,063	372,035	(326,098)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการกระทบบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ลูกหนี้อื่น พันบาท	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ลูกหนี้อื่น พันบาท
ยอดต้นปีพ.ศ. 2563	88,796	54,635	58,543	4,063	-	90,554
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไร หรือขาดทุน	5,116	377,744	13,401	-	322,035	5,232
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่ สามารถเรียกชำระได้	(1,694)	-	-	-	-	-
ยอดสิ้นปีพ.ศ. 2563	92,218	432,379	71,944	4,063	322,035	95,786
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไร หรือขาดทุน	624	-	14,167	-	-	11,650
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่ สามารถเรียกชำระได้	(401)	(34,635)	(1,437)	-	-	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(502)	(120,000)	(18)	-	(100,000)	(17,230)
ยอดสิ้นปีพ.ศ. 2564	91,939	277,744	84,656	4,063	222,035	90,206

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

11 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีเครื่องมือทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัด				
จำหน่าย				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,842,369	2,006,875	1,522,340	535,962
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน				
ตัดจำหน่าย	106,728	120,527	2,789	13,179
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	577,449	638,389	517,527	535,583
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	54,500	-	51,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัด				
จำหน่าย				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	178,188	132,730	156,550	100,169
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,230,382	2,603,323	5,752,170	8,657,735
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน				
อสังหาริมทรัพย์	154,749	140,202	2,064	2,435
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุน				
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	13,550	-	13,550

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัด				
จำหน่าย				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	767,850	1,588,291	513,308	860,086
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,464,164	2,591,345	1,544,340	1,444,896
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	350,787	747,140
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,847,428	9,522,710	5,959,153	6,527,706
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	417,792	817,106	132,062	384,675
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	352,015	407,688	94,804	114,218
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัด				
จำหน่าย				
หุ้นกู้	8,995,060	13,235,758	6,752,598	9,435,782
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,260,735	6,602,477	4,041,455	4,121,593
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,249,057	1,409,130	458,776	410,168
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,312,236	-	-	-

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายส่วนที่หมุนเวียน เนื่องจากมีลักษณะเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่หมุนเวียน มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 1 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน ใช้วิธีประเมินมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยอ้างอิงจากเส้นอัตราผลตอบแทน (Yield curves) ที่สังเกตได้ในตลาด มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไร/(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ที่วัดมูลค่าด้วย FVPL	11,305	(105,903)	11,305	(105,903)
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ในรายได้อื่น	-	116	-	116
ค่าเผื่อผลขาดทุน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	105,729	(396,261)	105,580	(327,267)
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(28,335)	(5,224)	13,434	(17,290)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,834	(40,000)	-	-
- เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร/(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI	14,547	(23,057)	(370)	(1,120)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เงินให้กู้ยืม แก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน พันบาท	สินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนอื่น พันบาท	เงินลงทุนใน กองทรัสต์เพื่อ อสังหาริมทรัพย์ พันบาท	เงินให้กู้ยืม แก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน พันบาท	สินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนอื่น พันบาท	เงินลงทุนใน กองทรัสต์เพื่อ อสังหาริมทรัพย์ พันบาท
ยอดต้นปีพ.ศ. 2563	71,319	76,375	2,305	1,026,277	20,000	2,305
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	5,224	40,000	-	17,290	-	-
ยอดสิ้นปีพ.ศ. 2563	76,543	116,375	2,305	1,043,567	20,000	2,305
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	30,082	-	-	61,740	-	-
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกชำระได้	-	(1,541)	-	-	-	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(1,747)	(5,834)	-	(75,174)	-	-
ยอดสิ้นปีพ.ศ. 2564	104,878	109,000	2,305	1,030,133	20,000	2,305

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

12 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	7,459,817	8,246,038	3,673,307	4,703,950
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	14,835,461	16,322,357	9,721,113	10,040,101
รวม	22,295,278	24,568,395	13,394,420	14,744,051
หัก ค่าเผื่อการปรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(125,278)	(127,628)	(124,752)	(127,102)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	22,170,000	24,440,767	13,269,668	14,616,949
ต้นทุนการกู้ยืม	862,477	942,579	521,495	553,372
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.75 - 15.00	4.75 - 7.10	4.75 - 7.15	4.75 - 6.40

รายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	3,900	-	3,900
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(2,350)	(5,850)	(2,350)	(5,850)
รวม	(2,350)	(1,950)	(2,350)	(1,950)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

	ประเทศที่ จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็น เจ้าของที่ถือโดยกลุ่ม กิจการ		สัดส่วนความเป็น เจ้าของที่ถือโดย บริษัท	
			พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
Kiroro Resort Holdings Company Limited	ญี่ปุ่น	โรงแรม	99.70	99.70	31.42	31.42
บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และศูนย์การค้า	94.97	94.97	94.97	94.97
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.60	94.60	94.60	94.60
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม ศูนย์การค้าและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	46.67	46.67	9.50	9.50

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละรายแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,044,560	2,793,779
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12,046,414	10,934,741
หนี้สินหมุนเวียน	(4,475,553)	(5,722,351)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(8,606,739)	(4,718,322)
สินทรัพย์สุทธิ	2,008,682	3,287,847
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,241,797	1,778,548
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป		
รายได้	514,651	999,794
ขาดทุนสำหรับปี	(1,339,144)	(1,098,886)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	11,934	(6,036)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(1,327,210)	(1,104,922)
ขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(567,030)	(587,468)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(826,144)	(587,639)
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(2,036)
งบกระแสเงินสดโดยสรุป		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(801,621)	(946,056)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(661,931)	1,124,319
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,774,112	(201,376)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	310,560	(23,113)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

14 เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้าแต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	943,966	900,763
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า:		
ขาดทุนสำหรับปี	58,943	132,217
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	58,943	132,217

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 22.52 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 114.72 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 371.51 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 349.00 ล้านบาท)

15 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	131,600	110,000	131,600	110,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดิน	87,000	97,000	62,000	77,000
รวม	218,600	207,000	193,600	187,000
มูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	476,326	368,326	476,326	368,326

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

16 ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	5,307,039	5,211,166	3,232,720	3,394,519
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	(47,766)	(48,237)	(25,722)	(25,722)
รวม	5,259,273	5,162,929	3,206,998	3,368,797

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 รวมที่ดินที่ถูกขายและโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ผู้ซื้อแล้ว แต่กลุ่มกิจการยังมีสิทธิในการซื้อคืน ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงรับรู้ที่ดินดังกล่าวจำนวน 156 ล้านบาทต่อไปในงบการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม						
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	อาคาร ที่พักอาศัย	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	214,187	968,433	33,357		1,459,246	978,938	4,049,182
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(119,438)	(2,184)		(305,228)	-	(516,798)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(56,621)	(12,078)		-	(2,649)	(71,348)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	214,187	792,374	19,095		1,154,018	976,289	3,461,036
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	214,187	792,374	19,095		1,154,018	976,289	3,461,036
เพิ่มขึ้น	-	557	-		5,919	-	6,476
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	7,869	-	-		-	-	7,869
ค่าเสื่อมราคา	-	(25,170)	(496)		(57,673)	-	(95,144)
ด้อยค่า	-	(17,400)	-		-	-	(17,400)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	1,945	-		-	-	1,945
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	222,056	752,306	18,599		1,102,264	976,289	3,364,782

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินรวม									
ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร		อาคาร		สินทรัพย์ สิทธิการใช้		งานระหว่าง ก่อสร้าง		รวม
	พื้นที่ พัฒนา	ศูนย์การค้า พื้นที่	สำนักงาน พื้นที่	อาคาร พื้นที่	พื้นที่ พัฒนา	พื้นที่ พัฒนา	พื้นที่ พัฒนา	พื้นที่ พัฒนา	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563									
ราคาทุน	222,056	968,990		33,357		1,465,165	978,938		4,063,527
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(142,663)		(2,680)		(362,901)	-		(609,997)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(74,021)		(12,078)		-	(2,649)		(88,748)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	222,056	752,306		18,599		1,102,264	976,289		3,364,782
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	222,056	752,306		18,599		1,102,264	976,289		3,364,782
เพิ่มขึ้น	2,586	-		-		2,342	-		4,928
โอนจากที่ดินรอพัฒนา	13,037	-		-		-	-		13,037
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	(31,960)	(118,737)		-		-	-		(150,697)
โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 19)	-	-		-		(15,542)	-		(15,542)
ค่าเสื่อมราคา	(27)	(22,107)		(494)		(58,413)	-		(92,407)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(2)		-		-	-		(2)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	205,692	611,460		18,105		1,030,651	976,289		3,124,099
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564									
ราคาทุน	205,719	788,083		33,357		1,447,374	978,938		3,848,492
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(27)	(130,515)		(3,174)		(416,723)	-		(563,558)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(46,108)		(12,078)		-	(2,649)		(60,835)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	205,692	611,460		18,105		1,030,651	976,289		3,124,099

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคาร	สินทรัพย์	งานระหว่าง	รวม
	ที่ดิน พันบาท	สำนักงาน พันบาท	สิทธิการใช้ พันบาท	ก่อสร้าง พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	122,214	33,357	138,846	2,035	296,452
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,184)	(75,651)	-	(77,835)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	122,214	19,095	63,195	2,035	206,539
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	122,214	19,095	63,195	2,035	206,539
โอนจากที่ดินรอการพัฒนา	3,718	-	-	-	3,718
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	7,869	-	-	-	7,869
ค่าเสื่อมราคา	-	(496)	(9,303)	-	(9,799)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	133,801	18,599	53,892	2,035	208,327
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	133,801	33,357	138,846	2,035	308,039
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,680)	(84,954)	-	(87,634)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	133,801	18,599	53,892	2,035	208,327
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	133,801	18,599	53,892	2,035	208,327
เพิ่มขึ้น	-	-	2,342	-	2,342
โอนจากที่ดินรอการพัฒนา	13,037	-	-	-	13,037
ค่าเสื่อมราคา	-	(495)	(10,344)	-	(10,839)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	146,838	18,104	45,890	2,035	212,867
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
ราคาทุน	146,838	33,357	141,188	2,035	323,418
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,175)	(95,298)	-	(98,473)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	146,838	18,104	45,890	2,035	212,867

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดิน	162,175	42,050	194,967	54,008
อาคารศูนย์การค้า	1,199,148	1,107,591	-	-
อาคารสำนักงาน	21,515	141,450	21,515	141,450
อาคารห้องชุด	592,441	586,726	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,938,982	2,753,175	35,782	47,976
รวม	4,914,261	4,630,992	252,264	243,434

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารศูนย์การค้า อ้างอิงจากวิธีรายได้ ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสดคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดิน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของธุรกิจ อัตราคิดลด และการประมาณการอัตราการเช่า

กลุ่มกิจการได้ให้ผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารสำนักงานและห้องชุด อ้างอิงจากวิธีคิดจากต้นทุนเปลี่ยนแปลงโดยใช้วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย ราคาก่อสร้างและค่าเสื่อมราคาอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและฐานข้อมูลภายในกลุ่มกิจการและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดจะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ฝ่ายบริหารคาดว่ามูลค่ายุติธรรมกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าวแตกต่างกันอย่างไม่มีสาระสำคัญ

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่า และการโอนระหว่างลำดับชั้นข้อมูลมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	82,032	106,411	14,081	16,188
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	86,324	87,904	6,171	9,799
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	48,335	49,840	4,667	6,052

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	54,561	53,007	13,073	12,753
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	36,107	47,637	6,054	14,470
เกินกว่า 5 ปี	-	-	-	-
รวม	90,668	100,644	19,127	27,223

กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	177,257	196,957	9,257	7,589

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินรวม												
ที่ดิน		ส่วนปรับปรุงที่ดิน		อาคาร		ส่วนปรับปรุงอาคาร		เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน		งานระหว่างก่อสร้าง		รวม
พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563												
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ		3,094,838	15,221	4,960,010	527,002	1,666,625	10,803	111,932				10,386,431
เพิ่มขึ้น		2,450	-	21,833	4,612	51,225	80	141,924				222,124
โอนย้าย		-	(10,614)	27,646	27,036	71,735	777	(116,580)				-
จำหน่าย		-	-	(99)	(375)	(4,387)	-	-				(4,861)
ค่าเสื่อมราคา		-	(1,602)	(173,449)	(61,226)	(349,137)	(4,182)	-				(589,596)
โอนจากเงินมัดจำก่อสร้างอาคารโรงแรม		-	-	-	-	-	-	36				36
โอนจากที่ดินรอพัฒนา		66,900	-	-	-	-	-	-				66,900
รับโอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์		11,696	1,909	-	-	2,898	-	-				16,503
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	-	-	-	-	-	(770)				(770)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)		(7,869)	-	-	-	-	-	-				(7,869)
โอนไปสินทรัพย์อื่น		-	-	-	-	-	-	(510)				(510)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน		2,163	-	43,372	24,688	34,142	128	751				105,244
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ		3,170,178	4,914	4,879,313	521,737	1,473,101	7,606	136,783				10,193,632
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563												
ราคาทุน		3,202,513	25,571	6,814,682	1,808,054	4,844,038	102,307	136,783				16,933,948
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		-	(20,657)	(1,930,967)	(1,286,317)	(3,370,640)	(94,701)	-				(6,703,282)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม		(32,335)	-	(4,402)	-	(297)	-	-				(37,034)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ		3,170,178	4,914	4,879,313	521,737	1,473,101	7,606	136,783				10,193,632

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินรวม									
	ที่ดิน พันบาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน พันบาท	อาคาร พันบาท	ส่วนปรับปรุง อาคาร พันบาท	อุปกรณ์สำนักงาน พันบาท	เครื่องใช้และ ยานพาหนะ พันบาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง พันบาท		รวม พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,170,178	4,914	4,879,313	521,737	1,473,101	7,606	136,783		10,193,632
เพิ่มขึ้น	55,437	-	14,125	29,390	24,122	1,138	135,315		259,527
โอนย้าย	-	-	108,189	7,732	55,340	-	(171,261)		-
จำหน่าย	(32,137)	-	(807,057)	(451,047)	(563,115)	(12,164)	(16,830)		(1,882,350)
ค่าเสื่อมราคา	-	(591)	(171,707)	(39,488)	(278,729)	(4,251)	-		(494,766)
โอนจากเงินมัดจำก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-	-	3,774		3,774
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)	31,960	-	118,737	-	-	-	-		150,697
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	-	10,681	-		10,681
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(75)	-	2,323	1,332	1,692	6	40		5,318
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	3,225,363	4,323	4,143,923	69,656	712,411	3,016	87,821		8,246,513
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564									
ราคาทุน	3,257,698	25,571	6,120,233	1,168,232	3,748,693	77,151	87,821		14,485,399
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(21,248)	(1,943,995)	(1,098,576)	(3,035,985)	(74,135)	-		(6,173,939)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,335)	-	(32,315)	-	(297)	-	-		(64,947)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,225,363	4,323	4,143,923	69,656	712,411	3,016	87,821		8,246,513

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
เครื่องใช้และ							
ที่ดิน		ส่วนปรับปรุง		อุปกรณ์		งานระหว่าง	
พื้นที่	อาคาร	อาคาร	พื้นที่	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
42,317	122,787	-	257,999	24,933	-	-	448,036
-	(93,840)	-	(171,307)	(18,907)	-	-	(284,054)
(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-	-	(36,971)
10,045	24,545	-	86,395	6,026	-	-	127,011
10,045	24,545	-	86,395	6,026	-	-	127,011
-	-	-	9,643	-	-	-	9,643
-	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)
-	(2,470)	-	(32,246)	(1,997)	-	-	(36,713)
-	(8,855)	-	-	-	-	-	(8,855)
(7,869)	-	-	-	-	-	-	(7,869)
2,176	13,220	-	63,791	4,028	-	-	83,215
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ							
เพิ่มขึ้น							
จำหน่าย							
ค่าเสื่อมราคา							
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์							
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)							
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ							

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ที่ดิน พื้นที่	ส่วนปรับปรุง			เครื่องใช้และ			งานระหว่าง	
		อาคาร	อาคาร	อุปกรณ์	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	พื้นที่	รวม
		พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563									
ราคาทุน	34,448	101,815	-	267,541	21,112	-	-	-	424,916
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(84,193)	-	(203,453)	(17,084)	-	-	-	(304,730)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,176	13,220	-	63,791	4,028	-	-	-	83,215
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,176	13,220	-	63,791	4,028	-	-	-	83,215
เพิ่มขึ้น	-	-	24,955	7,960	-	-	1,565	-	34,480
จำหน่าย	-	-	-	(3,596)	-	-	-	-	(3,596)
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,858)	(2,189)	(28,368)	(1,971)	-	-	-	(34,386)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	2,176	11,362	22,766	39,787	2,057	1,565	-	-	79,713
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564									
ราคาทุน	34,448	101,815	24,955	246,956	19,266	1,565	-	-	429,005
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(86,051)	(2,189)	(206,872)	(17,209)	-	-	-	(312,321)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,176	11,362	22,766	39,787	2,057	1,565	-	-	79,713

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ที่ดินของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 รวมที่ดินที่ถูกขายและโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ผู้ซื้อแล้ว แต่กลุ่มกิจการยังมีสิทธิ์ในการซื้อคืน ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงรับรู้ที่ดินดังกล่าวจำนวน 10.93 ล้านบาทต่อไปในงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทย่อยมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,689.57 ล้านบาท อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 25)

ต้นทุนการกู้ยืมที่ได้บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปีและอยู่ในรายการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการกู้ยืม	-	585.70	-	-
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	-	6.09 - 6.46	-	-

19 สินทรัพย์สิทธิการใช้

	งบการเงินรวม			
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2563	1,642,337	35,277	170,560	1,848,174
เพิ่มขึ้น	142,371	642	3,490	146,503
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	(10,629)	-	-	(10,629)
ยกเลิกสัญญาเช่า	-	(264)	-	(264)
โอนจากค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,700	-	-	8,700
ค่าเสื่อมราคา	(248,021)	(14,121)	(36,233)	(298,375)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	2,643	844	5,902	9,389
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2563	1,537,401	22,378	143,719	1,703,498
เพิ่มขึ้น	24,925	1,953	1,566	28,444
การปรับค่าเช่า	(6,658)	-	-	(6,658)
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	-	813	-	813
ยกเลิกสัญญาเช่า	(37,197)	-	(843)	(38,040)
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)	15,542	-	-	15,542
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	-	-	(10,681)	(10,681)
จำหน่าย	-	(11,211)	(81,896)	(93,107)
ค่าเสื่อมราคา	(247,281)	(11,533)	(24,642)	(283,456)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	110	35	275	420
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	1,286,842	2,435	27,498	1,316,775

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อสังหาริมทรัพย์ พันบาท	อุปกรณ์ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	รวม พันบาท
ยอดต้นปีพ.ศ. 2563	387,676	-	29,492	417,168
เพิ่มขึ้น	15,238	-	3,388	18,626
ค่าเสื่อมราคา	(22,339)	-	(10,135)	(32,474)
ยอดสิ้นปีพ.ศ. 2563	380,575	-	22,745	403,320
เพิ่มขึ้น	38,931	-	1,566	40,497
ยกเลิกสัญญาเช่า	(5,811)	-	-	(5,811)
ค่าเสื่อมราคา	(27,320)	-	(10,302)	(37,622)
ยอดสิ้นปีพ.ศ. 2564	386,375	-	14,009	400,384

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	394,669	399,737	118,964	107,948
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	83,094	110,170	58,483	73,030
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	3,886	3,292	1,739	2,306
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	3,927	6,959	3,034	6,066

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
ยอดต้นปี	1,816,818	1,766,987	524,386	489,685
เพิ่มขึ้น	25,511	144,917	37,439	13,226
ชำระเงิน	(307,689)	(279,316)	(58,742)	(32,612)
ดอกเบี้ย	175,744	187,696	56,636	54,087
ได้รับการลดค่าเช่า	(21,175)	-	-	-
การปรับค่าเช่า	(6,658)	-	-	-
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	813	(10,629)	-	-
ยกเลิกสัญญาเช่า	(40,983)	(1,394)	(6,139)	-
จำหน่าย	(41,635)	-	-	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	326	8,557	-	-
ยอดสิ้นปี	1,601,072	1,816,818	553,580	524,386

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,973,493	1,169,882	266,240	273,981
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(796,667)	(894,560)	-	-
รวม	1,176,826	275,322	266,240	273,981

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	รายการที่รับรู้ใน		รายการที่รับรู้ใน		รายการที่รับรู้ใน		รายการที่รับรู้ใน	
	ยอดต้นปี พ.ศ. 2563 พันบาท	กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2563 พันบาท	กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564 พันบาท
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับเงินได้รอตัดบัญชี								
ค่าเผื่อผลขาดทุน	40,024	75,961	-	-	115,985	(20,470)	-	95,515
ต้นทุนการกู้ยืม	32,223	(5,146)	-	-	27,077	(2,213)	-	24,864
ค่าเสื่อมราคา	44,756	(8,243)	-	-	36,513	882	-	37,395
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	6,106	2,250	-	-	8,356	113	-	8,469
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	26,422	-	-	26,422	6,962	-	33,384
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	29,961	(5,692)	-	-	24,269	2,773	-	27,042
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	31,842	(1,071)	4,884	-	35,655	1,368	-	37,023
อื่นๆ	34,246	(32,056)	224	-	2,414	60	74	2,548
	219,158	52,425	5,108	-	276,691	(10,525)	74	266,240
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
สินทรัพย์ถาวรที่สูญหายจากการเงิน	(59,501)	56,791	-	-	(2,710)	2,710	-	-
	(59,501)	56,791	-	-	(2,710)	2,710	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	159,657	109,216	5,108	-	273,981	(7,815)	74	266,240

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ามีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,130,849	2,279,936	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้	226,170	455,987	-	-
ปีที่หมดอายุ	พ.ศ. 2565 ถึง	พ.ศ. 2564 ถึง		
	พ.ศ. 2574	พ.ศ. 2573	-	-

21 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	767,850	1,588,291	513,308	860,086
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	350,787	747,140
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	417,792	817,106	132,062	384,675
	1,185,642	2,405,397	996,157	1,991,901
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ระยะยาว	7,260,735	6,602,477	4,041,455	4,121,593
รวม	8,446,377	9,007,874	5,037,612	6,113,494

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินกู้ยืมระยะสั้น			รวม
	เงินกู้ยืมระยะสั้น พันธบัตร	จากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน พันธบัตร	เงินกู้ระยะยาว พันธบัตร	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2563	1,107,631	-	7,614,381	8,722,012
เพิ่มขึ้น	6,029,412	-	6,343,276	12,372,688
จ่ายคืน	(5,558,002)	-	(6,613,847)	(12,171,849)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(23,565)	-	(28,931)	(52,496)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(34,875)	-	-	(34,875)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	67,690	-	24,464	92,154
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	80,240	80,240
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2563	1,588,291	-	7,419,583	9,007,874
เพิ่มขึ้น	3,365,165	-	7,772,200	11,137,365
จ่ายคืน	(4,188,807)	-	(7,449,891)	(11,638,698)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(6,720)	-	(36,829)	(43,549)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(26,304)	-	(74,306)	(100,610)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	36,225	-	71,346	107,571
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(23,576)	(23,576)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	767,850	-	7,678,527	8,446,377

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินกู้ยืมระยะสั้น			รวม
	เงินกู้ยืมระยะสั้น พันบาท	จากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน พันบาท	เงินกู้ยืม ระยะยาว พันบาท	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2563	778,136	624,769	4,739,177	6,142,082
เพิ่มขึ้น	4,907,383	1,111,058	4,875,185	10,893,626
จ่ายคืน	(4,834,187)	(988,687)	(5,184,447)	(11,007,321)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(2,700)	-	(23,681)	(26,381)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าลดบัญชี	-	-	-	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	11,454	-	19,794	31,248
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	80,240	80,240
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2563	860,086	747,140	4,506,268	6,113,494
เพิ่มขึ้น	1,826,703	698,589	5,293,628	7,818,920
จ่ายคืน	(2,173,481)	(1,094,942)	(5,582,083)	(8,850,506)
จ่ายค่าธรรมเนียม	-	-	(27,578)	(27,578)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าลดบัญชี	-	-	(20,394)	(20,394)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	-	-	28,004	28,004
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(24,328)	(24,328)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	513,308	350,787	4,173,517	5,037,612

ในระหว่างปีพ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่มให้กับผู้ซื้อรายหนึ่ง โดยกลุ่มกิจการยังมีสิทธิในการซื้อคืนที่ดินบางส่วนด้วยจำนวนเงินและช่วงเวลาตามที่ตกลงกันในสัญญา ดังนั้น เงินที่ได้รับจำนวน 765 ล้านบาท จึงยังไม่รับรู้เป็นรายได้ แต่รับรู้เป็นหนี้สินทางการเงิน ซึ่งรวมอยู่รายการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาว

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาว ที่คำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อัตราร้อยละ 3.28 ถึงร้อยละ 15.00 (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 2.78 ถึงร้อยละ 18.59) และอยู่ในข้อมูลระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ระยะยาว	7,688,517	7,419,583	4,179,126	4,506,268

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

วงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัท (หมายเหตุ 33)

22 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า	1,376,491	1,478,702	948,651	737,381
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	-	5	82,886	74,223
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโรงแรม	-	24,459	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	148,783	158,283	52,776	57,668
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	-	-	173	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	184,031	243,868	118,920	171,126
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	-	-	4,718	2,933
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	519,394	550,802	247,758	255,427
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	35,438	6	36,018	87,377
เจ้าหนี้อื่น	200,027	135,220	52,440	58,761
รวม	2,464,164	2,591,345	1,544,340	1,444,896

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

23 หนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,847,428	9,522,710	5,959,153	6,527,706
หนี้	8,995,060	13,235,758	6,752,598	9,435,782
รวม	17,842,488	22,758,468	12,711,751	15,963,488

การเปลี่ยนแปลงในหนี้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	22,758,468	26,529,654	15,963,488	19,677,156
เพิ่มขึ้น	4,845,800	3,940,000	3,279,800	2,358,500
จ่ายคืนเงินกู้	(9,762,800)	(7,729,200)	(6,533,600)	(6,085,100)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(51,378)	(34,594)	(31,584)	(20,189)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม	52,398	52,608	33,647	33,121
ยอดสิ้นปี	17,842,488	22,758,468	12,711,751	15,963,488

ภายใต้สัญญาหนี้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา โดยการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

มูลค่ายุติธรรมของหนี้ ที่คำนวณจากราคาตลาดของตราสารหนี้ที่มีราคาที่สามารถสังเกตได้ ซึ่งเผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้	17,912,121	22,912,329	12,758,481	16,081,888

หนี้ที่รับประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัท (หมายเหตุ 33)

24 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ("หุ้นกู้") จำนวน 60 ล้านบาท (จำนวน 60,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) โดยเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

หุ้นกู้นี้เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกันไม่แปลงสภาพและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ ตามดุลยพินิจของบริษัทแต่เพียงผู้เดียว กรณีที่บริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้ และบริษัทจะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน ซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหรือด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

อัตราดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

ปีที่ 1 - 5 :	ร้อยละ 9.50 ต่อปี
ปีที่ 6 - 25 :	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี
ปีที่ 26 เป็นต้นไป :	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี

25 หนังสือจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลออกิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาต่างๆ โดยมีรายละเอียดสรุปในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรม รอยัล ออกิต เซอรادتน์ โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("MFC") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออกิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("GROREIT") เป็นจำนวนเงิน 4,498 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้รับชำระเงินทั้งจำนวนและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

2. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรม รอยัล ออกิต เซอรادتน์ โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับ MFC ในฐานะทรัสต์ ของ GROREIT ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรม รอยัล ออกิต เซอรادتน์ โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ครั้ง ๆ ละ 1 ปี บริษัทย่อยตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า รวมค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า 5 ปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,360 ล้านบาท และมีภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 ในราคา 4,703 ล้านบาท ปีการเช่าที่ 4 ในราคา 4,783 ล้านบาท หรือปีการเช่าที่ 5 ในราคา 4,873 ล้านบาท นอกจากนั้นในวันที่ทำสัญญาบริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำจำนวน 136 ล้านบาท เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

3. สัญญาตกลงกระทำการโครงการโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการโครงการโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส กับ MFC ในฐานะทรัสต์ กระทำในนามของ GROREIT โดยบริษัทย่อยตกลงวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจำนวน 123 ล้านบาท เป็นเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ

การขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจาก GROREIT โดยมีภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรม การจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น "หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญา การเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย นอกจากนี้ กลุ่มกิจการแสดงเงินมัดจำและเงินประกันการเช่ารวมเป็น 259 ล้านบาท ที่บริษัทย่อยวางเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่า ตามสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ เป็นรายการต่างหากไว้ภายใต้ "สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น" ในงบแสดงฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรง ที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่าย มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม พันบาท
ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	6,233,000
หัก ดอกเบี้ยรอตตบัญชี	(1,735,000)
	4,498,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา	(232,512)
	4,265,488
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี	(79,839)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	172,587
ยอดสิ้นปี	4,312,236

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประเมินโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินของบริษัทย่อย

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

26 การระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	476,840	454,589	185,114	178,276
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	5,366	5,782	-	-
รวม	482,206	460,371	185,114	178,276

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	460,371	455,362	178,276	159,210
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	39,832	41,542	12,292	11,358
ต้นทุนบริการในอดีต	-	(50,598)	-	(12,621)
ต้นทุนดอกเบี้ย	6,200	11,351	2,388	4,405
	506,403	457,657	192,956	162,352
การวัดมูลค่าใหม่				
ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	2,283	-	1,256
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	-	46,738	-	25,344
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	-	(14,184)	-	(2,178)
	-	34,837	-	24,422
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(21,148)	(32,123)	(7,842)	(8,498)
จำหน่าย	(3,049)	-	-	-
ยอดสิ้นปี	482,206	460,371	185,114	178,276

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.42 - 2.94	0.42 - 2.94	1.40	1.40
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	4.50 - 6.00	4.50 - 6.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(43,778)	(41,700)	(17,698)	(17,031)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 1	50,782	48,228	20,605	19,829
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	48,810	45,888	19,469	18,736
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนลดลงร้อยละ 1	(42,815)	(40,285)	(17,154)	(16,508)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับ การคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

27 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากการบริหาร	119,052	157,765	72,921	103,279
รายได้เงินปันผล	10,530	10,647	600,000	672,117
รายได้ดอกเบี้ย	253,349	250,800	530,992	540,860
รายได้จากการริบเงินจอง	26,286	40,362	16,959	30,589
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	24,676	400	-	88
กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม	1,396,007	-	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการร้านค้าและส่วนกลาง	79,931	75,914	-	-
กำไรจากการได้รับการยินยอมลดค่าเช่า	21,175	-	-	-
อื่น ๆ	60,079	112,045	110,199	10,241
รวม	1,991,085	647,933	1,331,071	1,357,174

28 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,353,829	1,630,138	337,818	355,701
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	885,204	1,004,529	84,350	81,994
ต้นทุนขายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,014,623	7,570,234	4,027,015	4,698,914
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	340,216	400,192	235,546	271,667
ต้นทุนทางการเงิน	1,458,370	1,341,487	860,348	939,534
ค่าเช่าและบริการ	253,605	266,720	161,638	170,102
ค่าสาธารณูปโภค	245,971	213,198	54,757	66,650
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	209,106	215,067	116,767	118,394
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	379,634	473,840	191,530	220,232
ค่าที่ปรึกษา	52,039	38,801	42,383	26,777
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของ สินทรัพย์ทางการเงิน	(83,228)	519,207	(119,014)	404,280

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

29 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	836,748	181,074	111,753	96,833
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 20)	(904,413)	(376,186)	7,815	(109,216)
รวม	(67,665)	(195,112)	119,568	(12,383)

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กันกับอัตราภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(264,314)	(1,952,513)	1,170,429	586,906
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	(52,863)	(390,503)	234,086	117,381
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	11,789	26,443	-	-
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(135,697)	(136,529)	(125,481)	(134,423)
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น	151,295	21,230	13,539	16,575
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	48,668	76,589	7,076	35,142
รายการที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(81,172)	(37,757)	(9,652)	(9,678)
ผลต่างจากอัตราภาษี	19,388	83,402	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมา ซึ่งยังไม่รับรู้	(250,591)	(5,933)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษี				
เงินได้รอการตัดบัญชี	217,746	203,564	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	3,772	(35,618)	-	(37,380)
ภาษีเงินได้	(67,665)	(195,112)	119,568	(12,383)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	14,547	(2,909)	11,638	(23,057)	4,611	(18,446)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระ ผูกพันผลประโยชน์ พนักงาน	-	-	-	(34,837)	6,968	(27,869)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่างบการเงิน	(3,243)	649	(2,594)	(11,046)	2,209	(8,837)
รวม	11,304	(2,260)	9,044	(68,940)	13,788	(55,152)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(370)	74	(296)	(1,120)	224	(896)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระ ผูกพันผลประโยชน์ พนักงาน	-	-	-	(24,422)	4,884	(19,538)
รวม	(370)	74	(296)	(25,542)	5,108	(20,434)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

30 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของ บริษัทใหญ่	526,674	(1,045,834)	1,050,861	599,289
หัก เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน - สุทธิจากภาษี	(48,260)	(48,392)	(48,260)	(48,392)
รวม	478,414	(1,094,226)	1,002,601	550,897
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	9,534,584	9,534,584	9,534,584	9,534,584
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.0502	(0.1148)	0.1052	0.0578

31 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.02 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 191 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลในวันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด ในอัตรา 0.11 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 96 ล้านบาท และจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 866,757,634 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 867 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลในวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2563

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัทย่อย				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	85,008	40,093
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	4,519	4,655
รายได้จากการบริหารและรายได้อื่น	-	-	85,069	137
เงินปันผลรับ	-	-	600,000	672,000
ดอกเบี้ยรับ	-	-	391,096	387,520
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	-	-	2,748	9,680
ค่าเช่า	-	-	5,973	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	23,618	44,725
การร่วมค้า				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,148	1,148	1,148	1,148
รายได้จากการบริหารและรายได้อื่น	136,082	164,013	90,032	101,931
ดอกเบี้ยรับ	234,406	189,058	131,824	120,909

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้				
บริษัทย่อย	-	-	278,966	271,153
การร่วมค้า	294,357	235,569	234,968	190,939
รวม	294,357	235,569	513,934	462,092
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
บริษัทย่อย	-	-	177,240	336
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	40,000	40,000
เจ้าหนี้				
บริษัทย่อย	-	-	88,357	164,533
การร่วมค้า	35,438	11	35,438	-
รวม	35,438	11	123,795	164,533

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	บริษัทย่อย	การร่วมค้า	บริษัทย่อย	การร่วมค้า
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	-	54,500	298,326	51,000
รับชำระ	-	-	(285,214)	-
ค่าธรรมเนียม	-	-	(755)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม	-	-	755	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(13,112)	-
ยอดสิ้นปี	-	54,500	-	51,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินที่เฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	บริษัทย่อย พันบาท	การร่วมค้า พันบาท	บริษัทย่อย พันบาท	การร่วมค้า พันบาท
ยอดต้นปี	-	2,603,323	6,775,968	1,881,767
เพิ่มขึ้น	-	708,516	742,779	94,608
รับชำระ	-	(30,600)	(3,692,060)	(30,600)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมน	-	-	1,879	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(35,605)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(22,522)	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(28,335)	-	(681)
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	14,115	-
ยอดสิ้นปี	-	3,230,382	3,807,076	1,945,094

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูง คำตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	189,552	218,898	66,681	66,639
ผลประโยชน์หลังออกจากราน	11,887	18,160	4,847	5,537
เงินชดเชยจากการเลิกจ้าง	11,103	12,017	5,788	8,008
รวม	212,542	249,075	77,316	80,184

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

33 สินทรัพย์ค้ำประกัน

สินทรัพย์ที่ถูกนำไปวางเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้ำประกัน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	18,363,825	16,048,270	11,608,351	9,905,772
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	178,188	132,730	156,550	100,169
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	142,480	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	3,470,664	2,997,255	1,872,525	1,930,705
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,018,623	900,544	122,214	120,175
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	5,472,175	8,076,536	-	-
รวม	28,645,955	28,155,335	13,759,640	12,056,821

34 ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันบาท
ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1,482,639	53,790	1,513,980	176,947	666,698	611,657
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,211,787	-	1,220,471	4,732	535,363	545,844
รวม	2,694,426	53,790	2,734,451	181,679	1,202,061	1,157,501

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ภาระผูกพันสำหรับจำนวนเงินขั้นต่ำในการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการภายใต้สัญญาเช่าที่มีมูลค่าต่ำและอายุสัญญาเช่าเท่ากับหรือน้อยกว่า 12 เดือน และสัญญาบริการไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	38,817	62,821	24,143	32,596
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	17,565	22,844	13,991	8,514
เกินกว่า 5 ปี	6,705	13,395	-	-
รวม	63,087	99,060	38,134	41,110

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มกิจการและบริษัทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
งานสาธารณูปโภคและอื่นๆ	2,150,453	2,117,284	1,382,629	1,403,160

บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 4,581 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 5,277 ล้านบาท)

คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ ที่ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของรอบปีบัญชี วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังนี้

- ก) ในปีพ.ศ. 2558 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวนรวม 261 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ และคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ข) ในปีพ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 173 ราย และ 162 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่บริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 173 ราย ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ ส่วนคดีของโจทก์ 162 ราย ศาลปกครองมีคำสั่งให้บริษัทเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด เรื่องยกที่ดินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งหลังจากนี้ศาลปกครองจะนัดพิจารณาคดีต่อไป บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

- ค) ในปีพ.ศ. 2562 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการ รวมทั้งสิ้น 11 คดี ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาตีความของศาลชั้นต้น บริษัทตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้แล้วบางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัท
- ง) ในปีพ.ศ. 2562 บริษัทย่อยถูกนิติบุคคลของโครงการ ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินส่วนกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาตีความของศาลชั้นต้น บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- จ) ในปีพ.ศ. 2562 บริษัทและบริษัทย่อยถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 267 ราย และ 275 ราย ยื่นฟ้องร้องในประเด็นเรื่องการถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งระงับการโอนบ้านและที่ดินในโครงการ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 267 ราย ได้ถอนฟ้องแล้ว ส่วนคดีของโจทก์ 275 ราย อยู่ในกระบวนการพิจารณาตีความของศาลชั้นต้น บริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันจากการอนุমানในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการที่ขาย ซึ่งไม่สามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ทั้งนี้จำนวนเงินที่ขาดดุลทั้งสิ้นที่รับรู้จากรายการดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 22.71 ล้านบาท และ 14.66 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 24.73 ล้านบาท และ 17.10 ล้านบาท) ตามลำดับ

35 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

การออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2565 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ออกหุ้นกู้ จำนวนเงิน 1,000 ล้านบาท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วน และหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ไปเป็นหลักประกัน

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ จำนวนเงิน 500 ล้านบาท โดยนำหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มูลค่าไม่ต่ำกว่า 900 ล้านบาท ไปเป็นหลักประกัน

อนุมัติออกหุ้นกู้แปลงสภาพ

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง 2 รายคือ Advance Opportunities Fund และ Advance Opportunities Fund 1

อนุมัติจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.0656 บาท เป็นจำนวนเงิน 625 ล้านบาท โดยจะจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล ซึ่งเทียบเท่ากับอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 477 ล้านบาท และจะจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0156 บาท เป็นจำนวนเงิน 148 ล้านบาท โดยปันผลจะจ่ายภายในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543 รวมทั้งการปรับปรุงวิธีปฏิบัติตามสภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 9/2550 ฉบับที่ 38/2550 และฉบับที่ 62/2550 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการรายงานทางการเงินว่า มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ และทันเวลารวมทั้ง มีระบบการควบคุมภายในกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัท รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย ที่จัดทำขึ้นเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะการเงิน รายได้ ค่าใช้จ่ายและกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล โดยได้จัดให้มีการบันทึกบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งมีระบบการควบคุมภายในการป้องกันการทุจริตและการดำเนินงานที่ผิดปกติ และในการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้มีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ในรายงานผู้สอบบัญชี

(ดร.ทณง พิทยะ)

ประธานกรรมการบริษัท

(นายศานิต อรรถญาณสกุล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย แล้ว
- (2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้ง ข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้ง การกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายศานิต อรรถญาณสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายศานิต อรรถญาณสกุล กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รองประธานกรรมการบริหาร	
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / เลขานุการกรรมการบริหาร	
ผู้รับมอบอำนาจ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รองประธานกรรมการบริหาร	

(เอกสารแนบ 1) รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
1 ดร.ทง พัทยะ ประธานกรรมการ	75	- ปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนอร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยนอร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยโยโกฮามา ประเทศญี่ปุ่น - หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) รุ่น 25/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	0.000%		พ.ย. 2561 – ปัจจุบัน ส.ค. 2561 – ปัจจุบัน มี.ค. 2561 – ปัจจุบัน ปี 2557 – ส.ค. 2563 ปี 2555 – ปัจจุบัน ปี 2553 – ปัจจุบัน ปี 2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ส.ขอนแก่น ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท คิโรโซ วิสอร์ท โฮลดิ้งส์ จำกัด บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
2 นายคานิต วรรณญาณสกุล* กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีส่วนจลงนาม	68	- นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา - Director Accreditation Program (DAP) 114/2015; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	7.834%		ปี 2528 – ปัจจุบัน ปี 2560 – ปัจจุบัน ปี 2554 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2550 – ปัจจุบัน ปี 2550 – ปี 2558 ปี 2542 – ปี 2558	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเดอร์ฟอยล์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3 นายวิทยา เนติวิวัฒน์ กรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา- คำตอบแทน	68	- ปริญญาโท กฎหมาย มหาวิทยาลัยยอร์ค วอชิงตัน, USA - นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Accreditation Program (DAP) 77/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	1.243%		มิ.ย. 2557 – ปัจจุบัน ปี 2547 – ปัจจุบัน ปี 2529 – ปัจจุบัน ปี 2547 – มิ.ย. 2557	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director)/ กรรมการผู้จัดการ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนดิวียา จำกัด / กฎหมาย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
4 นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	73	- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา - MINI MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Financial Institute for Executive V สมาคมธนาคารไทย - หลักสูตร วปอ. รุ่น 41-1 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 114/2015 ; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.000 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2552 – ปี 2558 ปี 2553 – ปี 2557 ปี 2539 – ปี 2551 ปี 2537 – ปี 2539 ปี 2535 – ปี 2537 ปี 2534 – ปี 2535 ปี 2533 – ปี 2534	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ กรรมการ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายสินเชื่อพาณิชย์กรรม และ ฝ่ายสินเชื่อก่อสร้าง ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อพาณิชย์กรรม ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่ออุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาสินเชื่อ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
5 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	60	- Master of Science in Finance, University of Houston – Clear Lake, U.S.A. - วิทยาศาสตร์บัณฑิต เศรษฐศาสตร์- บริหารธุรกิจการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - Director Certification Program (DCP) 126/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.000 %		ปี 2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหารและเลขานุการกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
6 นายวิชาญ ศิริเวชวารวุธ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	60	- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.006%		ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเดท เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1/ รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
7 นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	56	- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ - Director Certification Program (DCP) 129/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.000 %		ปี 2546 – ปี 2553	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอสเดท เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพอร์เฟค พรินซ์ จำกัด
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2553 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ/ ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2553 – ปี 2557	กรรมการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/ รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2552 – ปัจจุบัน	กรรมการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/ ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท เอสเดท เพอร์เฟค จำกัด
8 นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	61	- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตรบริหารธุรกิจบริหารทรัพย์ (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.000%		ปี 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เรซซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
					ปี 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
					ปี 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปี 2560	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
9 ศ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์** กรรมการ	50	ปริญญาเอก วิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA	0.000 %		ปี 2554 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ/รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2551 – ปี 2553	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง		- ปริญญาโท นโยบายเทคโนโลยี Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA - ปริญญาโท วิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม The University of Wisconsin-Madison, U.S.A. - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง - Audit Committee Program (ACP) 27/2009; Director Certification Program (DCP) 105/2008; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม การลงทุน (รุ่น1) สถาบันธุรกิจและอุตสาหกรรม - หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (รุ่น43) - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (รุ่น 13) - หลักสูตรธรรมาภิบาลเพื่อการพัฒนาอุดมศึกษา (รุ่น9) สถาบันคลังสมองของชาติ - Executive Development Program (รุ่น11) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย			เม.ย. 2562 – ปัจจุบัน พ.ย. 2562 – ปัจจุบัน ปี 2560 – ปี 2563 ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2557 – ปี 2559 ปี 2554 – ปี 2557 ปี 2555 – ปี 2556 ปี 2553 – ปี 2557 ปี 2552 – ปี 2553	นายกสภาคีวิศวกร นายกสมาคมนักเรียนทุนรัฐบาลไทย ประธาน อธิการบดี นายกวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย กรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุน ประธานกรรมการการเคหะแห่งชาติ คณบดี คณะวิศวกรรมศาสตร์ ประธานคณะกรรมการติดตามการดำเนินงานโครงการระบบขนส่งทางรถไฟ Airport Rail Link	ภาควิชากร สมาคมนักเรียนทุนรัฐบาลไทย ที่ประชุมอธิการบดีแห่งประเทศไทย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน การเคหะแห่งชาติ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง บริษัทเดินรถไฟฟ้ (Airport Rail Link)
10 นายเอกกมล ศิริวัฒน์ กรรมการ กรรมการอิสระ	77	- ปริญญาโทการเงิน มหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยดาร์เมาท์ สหรัฐอเมริกา - Director Certificate Program (DCP) ปี 2548 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.000 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2554 – ปัจจุบัน ปี 2548 – ม.ค. 2558 ปี 2551 – ปี 2554 ปี 2540 – ปี 2543	กรรมการอิสระ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการการและกรรมการอิสระ กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย
11 นายบรรลือ ชื่นทาดิศัย กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	72	- ปริญญาโท M.B.A., University of Chicago Business School, U.S.A. - ปริญญาตรี B.Sc., Massachusetts Institute of Technology, U.S.A. - วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร ภาควิชาวิศวกรรม รุ่นที่ 15 - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 9/2544 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 27/2560 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.012 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2564 – ปัจจุบัน ปี 2561 – ปัจจุบัน ปี 2560 – ปี 2561 ปี 2556 – ปัจจุบัน ปี 2553 – ปัจจุบัน ปี 2549 – ปี 2562 ปี 2553 – ปี 2558 ปี 2549 – ปี 2553	กรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เวสต์เฟลิกซ์ จำกัด (มหาชน) Bangkok Bank Berhad, Malaysia Bangkok Bank Berhad, Malaysia คณะกรรมการส่งเสริมกิจการ มหาวิทยาลัยนวมินทราชินราชน บริษัทบริหารสินทรัพย์ ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ ลินน์ ฟิลลิปส์ มอร์ทเกจ จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไบเทส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง		อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
			- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงรุ่นที่ 5 ปี 2550 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) - Financial Institutions Directors' Education Programme 2018, The Iclif Leadership and Governance Centre, Malaysia - Risk Management Program for Corporate Leaders รุ่นที่ 15/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)			ปี 2541 – ปี 2549	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานวานิชธนกิจ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
12	นายมานิตย์ สุธาทรร กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	68	- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 399 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร - หลักสูตรนักระดับสูง: ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตรการบริหารการจัดการด้านความมั่นคงขั้นสูง (สวปอ.มส.) รุ่นที่ 2 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์ - หลักสูตร นักบริหารระดับสูง "ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม" รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	0.000 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2561 – ปี 2562 ปี 2550 – ปี 2557 ปี 2547 – ปี 2549	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษากฎหมาย เลขานุการรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายกฎหมาย รองปลัดกระทรวงยุติธรรม หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านอำนวยความสะดวกยุติธรรม	บริษัท ฟร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กระทรวงคมนาคม บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กระทรวงยุติธรรม
13	นายธงชัย จิรอลงกรณ์ กรรมการ	62	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ - Director Accreditation Programme (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	0.000 %		ปี 2560 – ปัจจุบัน ปี 2556 – ปัจจุบัน ปี 2556 – ปัจจุบัน ปี 2552 – ปัจจุบัน ปี 2540 – ปัจจุบัน ปี 2539 – ปัจจุบัน ปี 2537 – ปัจจุบัน ปี 2530 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท ฟร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท วิริยะอินเตอร์เนชั่นแนลโบรกเกอร์ จำกัด บริษัท ธนบุรีค้ำจายยนต์ จำกัด บริษัท ธนบุรีพานิชลีสซิ่ง จำกัด บริษัท วิริยะลีสซิ่ง จำกัด

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
14 นายปราโมทย์ เจริญนิติ เลขาธิการบริษัท	70	- นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - เนติบัณฑิตไทย - ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Certification Program (DCP) 69/2006, Director Accreditation Program (DAP) 43/2005 Finance for Non-Finance Director; - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	1.581%		ปี 2541 – ปัจจุบัน ปี 2535 – ปัจจุบัน ปี 2537 – ปี 2540	เลขาธิการบริษัท หัวหน้าผู้จัดการ กรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) คณะบุคคล สำนักงานกฎหมายธรรมาพิชิตย์ / กฎหมาย บริษัทเงินทุน ทริย์พีธาร์ จำกัด / สถาบันการเงิน
15 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	55	- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	0.000 %		ปี 2562 – ปัจจุบัน ปี 2561 – ปัจจุบัน ปี 2557 – ปี 2561 ปี 2554 – ปี 2557 ปี 2549 – ปี 2554 ปี 2546 – ปี 2549	กรรมการ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ รองผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
16 นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	63	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท เศรษฐศาสตรการเงิน, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Certification Program (DCP72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	0.000 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2556 – ปี 2557 ปี 2555 – ปี 2557 ปี 2545 – ปี 2555	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน กรรมการ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
17 นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปริษา กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน	57	- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	0.044 %		ปี 2561 – ปัจจุบัน ปี 2563 – ปัจจุบัน ปี 2562 – ปัจจุบัน ปี 2561 – ปัจจุบัน ปี 2557 – ปี 2561 ปี 2553 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ * นายคานิต อรรถญาณสกุล ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ จากคานิต นายชายนิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564

** ศ.ดร.สุชาติวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการความเสี่ยงของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท (เปิดเผยไว้ใน โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการฯ หัวข้อที่ 7.6 เลขาธิการบริษัท)

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																																		
	PF	EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	MPH	ScePeak	GRAND	EVG	HB	OWD	PPI	KRH	WR	C-Point	AIH-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	GGG	HKLPF	PF-HKL1	PF-HKL3	PF-HKL5	PF-HKL6	PF-Forestry		
1.ดร.ทนง พิทยะ	X														/																				
2.นายศานิต อรรถญาณสกุล	xxx, /, //, ///									/	/	/	/	/	/	x	/	/	/	/	/				/	xxx, /	/								
3.นายวิทยา เณดีวัฒน์	/																																		
4.นางเนือฉวล สวดีดกุล ณ ออยุธยา	*, /																																		
5.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	/, //, ///	/	/																									/		/				/	
6.นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	/, //, ///	/																					/												
7.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฑาศิริโรจนั	/, //, ///	/	/	/	/	/	/	/	/							/	/	/						/											
8.นายวงศกรณั ประสิทธิ์นิภาต	/, //, ///		/		/												/											/	/	/		/	/		
9.ศาสตราจารย์ ดร.สุชีชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์	*, /																																		
10.นายเอกกมล ศิริวัฒน์	*																																		
11.นายบรรลือ ฉันทาดิศัย	*, /																																		
12.นายมานิตย์ สุธาทรร	*, /																																		
13.นายธงชัย จิวรลงกรณั	/																																		
14.นายปภาไมทรรย์ เฒัฉินดี	@					/	/	/								/	/		/							@, /									
15.นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	/, //, ///	/			/																											/			
16.นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	///									/		/	/				/									/									
17.นายสุรศักดิ์ วีรพงษ์โมริฉา	//, ///		/																			/	/	/											

หมายเหตุ :

PF	หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	EP	หมายถึง บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด	BD	หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	R9	หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
CMD	หมายถึง บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	TPROP	หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	PED	หมายถึง บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	MPH	หมายถึง บริษัท พรีเมียร์ โฮสติ้ง จำกัด
Sce-Peak	หมายถึง บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด	GRAND	หมายถึง บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	EVG	หมายถึง บริษัท ฮีวี แกรนด์ จำกัด	HB	หมายถึง บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด
OWD	หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด	PPI	หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd.	KRH	หมายถึง Kiroro Resort Holding Co., Ltd.	WR	หมายถึง บริษัท วีritel จำกัด (มหาชน)
C-Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซียอบีบี มอลล์ จำกัด	ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	RM	หมายถึง บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	GS	หมายถึง บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
GRF	หมายถึง บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอเรสต์ จำกัด	U&I	หมายถึง บริษัท ยูแอนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ จำกัด	P-PREFAB	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค ฟรีแฟบ จำกัด	PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด
T-Utilities	หมายถึง บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด	ROH	หมายถึง บริษัท โรงแรมรอยัลฮิลด์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	GGG	หมายถึง บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	HKL-PF	หมายถึง บริษัท เซกแดด เพอร์เฟค จำกัด
PF-HKL1	หมายถึง บริษัท พีเอฟเอสแอล 1 จำกัด	PF-HKL3	หมายถึง บริษัท พีเอฟเอสแอล 3 จำกัด	PF-HKL5	หมายถึง บริษัท พีเอฟเอสแอล 5 จำกัด	PF-HKL6	หมายถึง บริษัท พีเอฟเอสแอล 6 จำกัด
PF-Forestry	หมายถึง บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด						

x หมายถึง ประธานกรรมการ xx หมายถึง รองประธานกรรมการ xxx หมายถึง ประธานกรรมการบริหาร * หมายถึง กรรมการอิสระ / หมายถึง กรรมการ // หมายถึง กรรมการบริหาร /// หมายถึง ผู้บริหาร @ หมายถึง เลขานุการบริษัท.

(เอกสารแนบ 2) รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

[illegible]

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																																																			
	EP	BD	R9	CMD	THGP	PED	MPH	ScotPark	GRAND	ENG	HB	OWD	PPI	KRH	HHS	KAE	New KRH	WR	C-Port	AKD	RM	GS	GFF	UM	PARREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	GGG	HCLPF	PF-HKL1	PF-HKL2	PF-HKL3	PF-HKL4	PF-HKL5	PF-HKL6	PF-S&S&I	PF-Forestry	PF-SI	PF-S2	TU1	TU2	TU3	TU5	TU6	TH-Connect	SCALE					
29. นายประสงค์ วรรัตนกุล					/													*																																		
30. นายลิขิต สมหนองคาย					/																																															
31. นายวิชัย ทองแดง									x																			x ₁ *																								
32. นายวิฑูร วิภากุล									/	/	/	/		/								/	/					/																								
33. นายสุรเดช นฤนล้ำ									/																																											
34. นายสมรินทร์ นฤนล้ำ									/	/	/	/																/																								
35. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ									*																																											
36. นายพรชัย กิตติปัญญางาม									*																																											
37. นายวัฒนา สุทธิพิณังธรรม									*																																											
38. นางสาวมนชนก อรรถญาณสกุล																											/																									
39. นายไธสร วิชาวัค เพอร์									/					/	/																																					
40. นายพิศิษฐ์ ภูสนาคม																				/																																
41. นายอิทธิวัฒน์ ภัคปภาดา																				/																																
42. นายศุภวิชญ์ มาดาเกาะ																					/	/																														
43. นายเคนจิ อาอิฮูระ																																						/	/													
44. นายอะสึฮิสะ โอคุระ																					/	/														/	/															
45. นางสาวอุณดา พฤฒินาวารว																										/																										
46. นายนิพนธ์พล พัฒนพงศ์พานิช																											/																/	/	/	/	/	/	/	/	/	
47. นายพัน วิ ชิน																														/	/		/		/																	
48. นางสาวออง เล คูน																														/	/		/			/																
49. นายอะกิระ อิเคดะ																																					/															
50. นายเทะสึจิ อันโดะ																																					/															
51. นายปิยสวัสดิ์ อัมระนันท์														/																																						
52. นายเจริญ ทรัพย์ปิยะวงศ์														/			/																								/	/	/	/	/	/	/	/	/			
53. นายฉิม เพียน เน้ง														/																	/		/																			
54. นายอนุชา ตันตระวานิชย์																														/		/			/																	
55. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค โบว์																														/		/		/																		
56. นายอัท จิง เทเรนซ์ ลี																													/		/	/																				
57. นายสุธี สมองคุณ																																						/														

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																																																																														
	EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	MPH	ScePeak	GRAND	EVG	HB	OWD	PPI	KRH	HHS	KAE	New KRH	WR	CPoint	ALL-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	GGG	HKLPF	PF-HKL1	PF-HKL2	PF-HKL3	PF-HKL4	PF-HKL5	PF-HKL6	PF-SEKISUI	PF-Forestry	PFS1	PFS2	TU1	TU2	TU3	TU5	TU6	TH-Connect	SEACE																																
58. นายวิรัชชัย หนูหนักดี																												*																																																			
59. ดร.เสวี วงษ์มณฑา																												*																																																			
60. พล.ต.อ.เอก อังสนานนท์																												*																																																			
61. นายอำนาจ ปริณวก์																												*																																																			
62. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล																											/													/	/	/	/	/																																			
63. นายวิวัฒน์ ศรีสุยจันทร์																																								/	/	/	/	/			/																																
64. นายธี คง เสงี พรวนศิลป์																														/																																																	
65. นายบุญรักษ์ ยอดเพชร								*																																																																							
66. หม่อมราชวงศ์กฤษดา กฤดากร																																							/	/	/	/																																					
67. นางสาวเบญจมาศ กองวารี																													/																																																		
68. นางสาวพิชญวิภา นิธิพรพิมพ์																													/																																																		
69. นายณพงศ์ ปานทอง															/																																																																
70. นางสุรณี ศรีโง้ง																																																		/																													
EP	หมายถึง บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด										BD	หมายถึง บริษัท โบวล์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด										RN9	หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด										CMD	หมายถึง บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด																																													
TPROP	หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)										PED	หมายถึง บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด										MPH	หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด										Sce-Peak	หมายถึง บริษัท ชินเนอร์รี่ พิค จำกัด																																													
GRAND	หมายถึง บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)										EVG	หมายถึง บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด										HB	หมายถึง บริษัท ฮอนเนอร် บิวซิเนส จำกัด										OWD	หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด																																													
PPI	หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd.										KRH	หมายถึง Kiroro Resort Holding Co., Ltd.										HHS	หมายถึง Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.										KAE	หมายถึง Kiroro Alpine Estate Co., Ltd																																													
New KRH	หมายถึง New KRH Co., Ltd.										WR	หมายถึง บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)										C-Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซื้อมบิ่ง มอลล์ จำกัด										ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลล์ ดีสเคิร์ฟ จำกัด																																													
RM	หมายถึง บริษัท รามอินทรา มอลล์										GS	หมายถึง บริษัท แกรนด์ สควาร์ จำกัด										GRF	หมายถึง บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอเรสต์ จำกัด										U&I	หมายถึง บริษัท ยูเอเอ็นไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด																																													
P-PREFAB	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟกต์ พร็อพเพ จำกัด										PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟกต์ สเปอร์ตคัลส์ จำกัด										T-Utilities	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เฮลเลน 1 จำกัด										ROH	หมายถึง บริษัท โรงแรมรอยัลฮิลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)																																													
GGG	หมายถึง บริษัท แกรนด์ โกลบอล โฮเทลส์ จำกัด										HKLPF	หมายถึง บริษัท เฮลเลน แอล เพอร์เฟกต์ จำกัด										PF-HKL1	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เฮลเลน 2 จำกัด										PF-HKL2	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เฮลเลน 3 จำกัด																																													
PF-HKL3	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เฮลเลน 3 จำกัด										PF-HKL4	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เฮลเลน 4 จำกัด										PF-HKL5	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เฮลเลน 5 จำกัด										PF-HKL6	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เฮลเลน 6 จำกัด																																													
PF-SEKISUI	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์ เซกิซุย จำกัด										PF-Forestry	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์ ฟอเรสทรี จำกัด										PFS1	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เอส 1 จำกัด										PFS2	หมายถึง บริษัท เพ็ลล์เอส 2 จำกัด																																													
TU1	หมายถึง บริษัท ทียู 1 จำกัด										TU2	หมายถึง บริษัท ทียู 2 จำกัด										TU3	หมายถึง บริษัท ทียู 3 จำกัด										TU5	หมายถึง บริษัท ทียู 5 จำกัด																																													
TU6	หมายถึง บริษัท ทียู 1 จำกัด										TH-Connect	หมายถึง บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด										SEACE	หมายถึง บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด																																																								
x หมายถึง ประธานกรรมการ										xx หมายถึง รองประธานกรรมการ										xxx หมายถึง ประธานกรรมการบริหาร										* หมายถึง กรรมการอิสระ										/ หมายถึง กรรมการ										// หมายถึง กรรมการบริหาร										/// หมายถึง ผู้บริหาร										@ หมายถึง เลขานุการบริหาร									

* นายพิชัย รัตตกุล ถึงแก่อนิจกรรมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

(เอกสารแนบ 3) รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน		ประวัติการอบรม
นางสาวดวงพร เจริญดี	55	▶ บัณฑิตมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▶ วิทยาศาสตรบัณฑิต (บัญชี) (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ▶ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ปี 2559 - ปัจจุบัน ปี 2550 - ปี 2558 ปี 2546 - ปี 2550 ปี 2536 - ปี 2545	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน รองผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณ และผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	☐ Company Secretary Program (CSP) Thai Institute of Directors (IOD) ☐ Enterprises Risk Management in Practice สมาคมบริษัทจดทะเบียน ☐ การบริหารความเสี่ยง (ขั้น Advance) สภาวิชาชีพบัญชี ☐ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน สภาวิชาชีพบัญชี ☐ การตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการ สภาวิชาชีพบัญชี

(เอกสารแนบ 4)

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดปรากฏตาม หัวข้อ 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ไม่มี

(เอกสารแนบ 5) รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานและผลักดันให้บริษัทปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีการประชุมรวม 6 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบทุกท่านเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง มีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี หัวข้อที่ประเมินครอบคลุมโครงสร้างและคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการประชุม สรุปการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญในปี 2564 มีดังนี้

การสอบทานรายงานการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2564 ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติงบการเงิน

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของงบการเงิน สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และได้รับคำชี้แจงจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงินรวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าว รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญๆ ของงบการเงินทุกครั้งที่มีการพิจารณางบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นอย่างถูกต้องเหมาะสมเป็นไปตามหลักการบัญชี มีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ

การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินการควบคุมภายในที่สำนักตรวจสอบภายในรายงาน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบที่จัดทำขึ้นจากการประเมินความเสี่ยง และจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด รวมถึงสอบทานผลการติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงินการควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัท สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีไม่ได้ระบุข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานการประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทราบว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญอย่างเพียงพอ

3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายกฎหมายได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทมีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตาม หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามความคืบหน้าการเตรียมความพร้อม

ระบบการจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทจากฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทมีความปลอดภัยเป็นไปตามกฎหมาย

4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท และสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2564 ว่าการทำรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอนที่กำหนด มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและมีการเปิดเผยให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบอย่างถูกต้องตามเวลาที่กำหนด

5. การตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบททบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ การจัดองค์กรและอัตรากำลังของสำนักตรวจสอบภายใน ส่งเสริมให้มีการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายใน เทคโนโลยีสารสนเทศ และกฎหมาย เพื่อให้การตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพประสิทธิผล เป็นไปตามมาตรฐานสากล

คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ติดตามการปฏิบัติงานตามแผนของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ข้อเสนอแนะ และติดตามผลการปรับปรุงของบริษัทเพื่อให้เกิดการกำกับดูแลที่ดีและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอ และจัดให้มีระบบการประเมินความพึงพอใจของหน่วยงานรับตรวจ เพื่อปรับปรุงคุณภาพการให้บริการของสำนักตรวจสอบภายใน

6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดคำตอบแทน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2565 โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความเป็นอิสระ ผลงานในปีที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัท ไพร์ชวอเตอร์แฮสส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด มีผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีความรู้ความสามารถ มีทักษะและประสบการณ์เหมาะสม ให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ จึงเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้งนางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8470 นางสาวจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5266 จากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์แฮสส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2565

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

บรรลือ ฉันทาศัย

ประธานกรรมการตรวจสอบ

PROPERTY **PERFECT**

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์: (662) 245-6640

โทรสาร: (662) 247-3328

www.pf.co.th