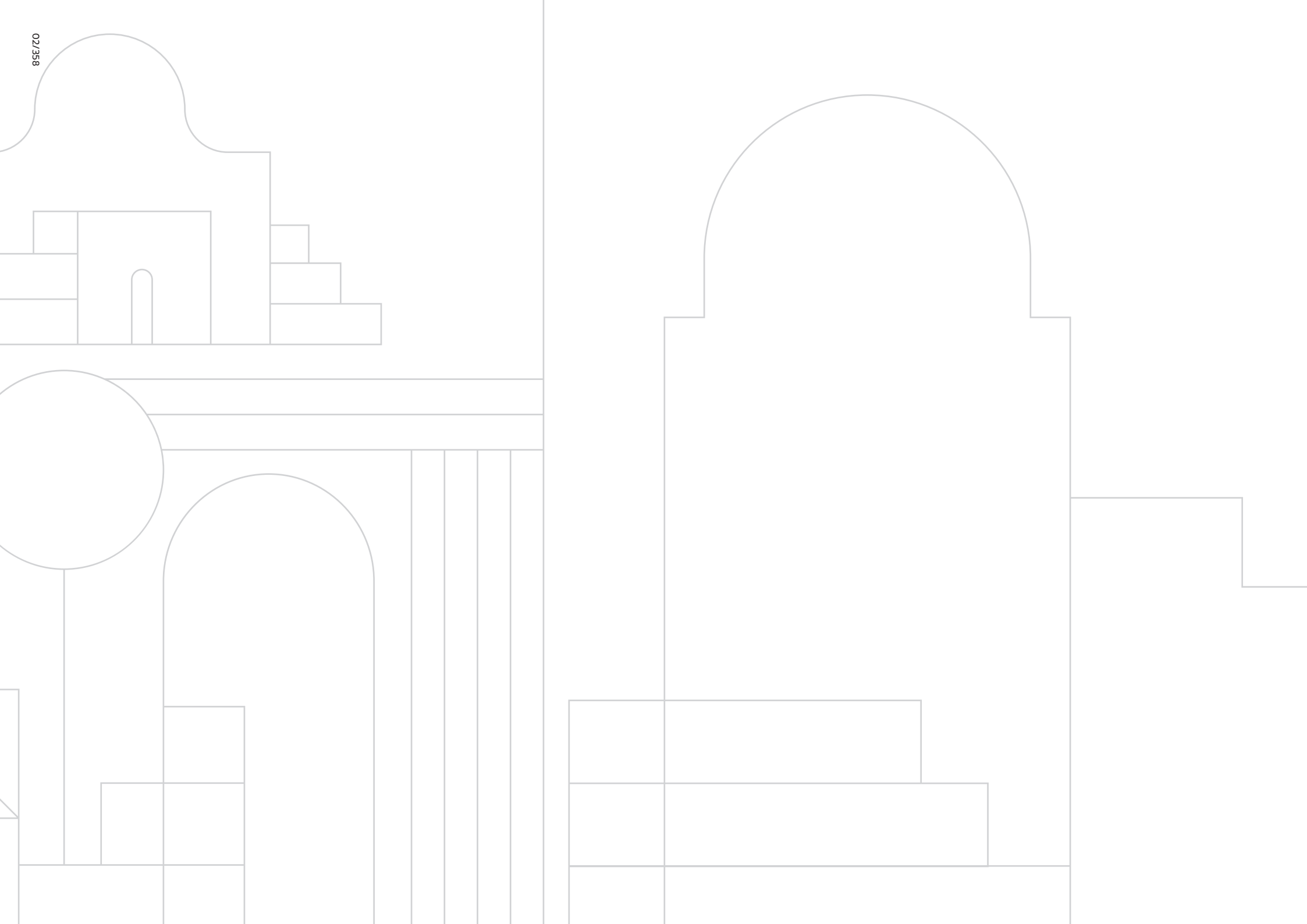


SIMPLICITY
IS THE ULTIMATE
SOPHISTICATION



LIVING MINIMALLY

IS NOT ABOUT OWNING LESS
THAN WHAT YOU NEED. IT IS ABOUT
OWNING EXACTLY WHAT YOU NEED.



//

WE CONTINUOUSLY STRIVE
TO GO ABOVE AND BEYOND
OUR BOUNDARIES WITH
THE ULTIMATE GOAL TO
ENHANCE OUR RESIDENTS'
QUALITY OF LIFE AND
EVERY MINUTE DETAIL OF
THEIR LIFESTYLES

//



22 YEARS OF AREEYA

HAVE BEEN DEDICATED
TO YEARS OF SENSATIONAL
LIVING DESIGN



MILESTONE

1999-2021

AREN

" MADLY MINIMAL LIVING DESIGN "

2021

COMO BOTANICA

" THE FIRST URBAN BOTANICAL LIVING DESIGN "

2020

COMO BIANCA

" THE FIRST MINIMAL ECO LIVING CONCEPT "

2020



CHALERMNIT ART DE MAISON

“ THE FIRST JAPANESE - INSPIRED LUXURIOUS LIVING CONDOMINIUM ”

2017

A SPACE ID

“ THE FIRST CONDOMINIUM WITH SMART MECHANICAL PARKING SYSTEM ”

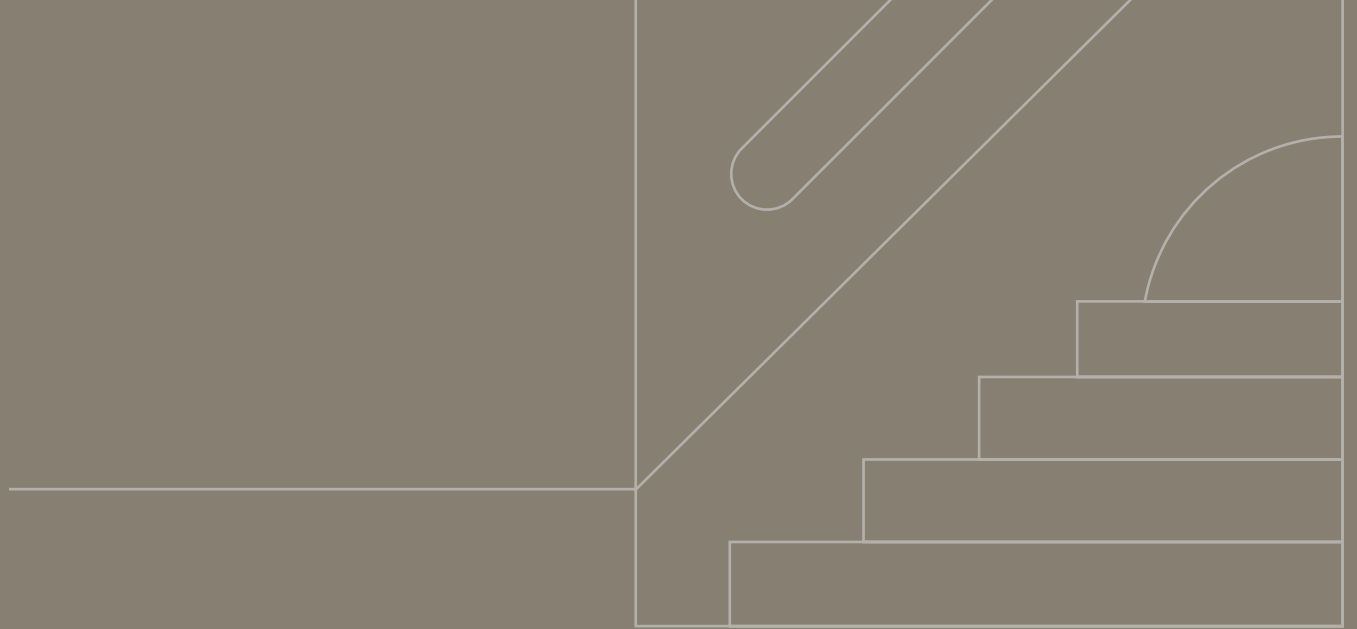
2016

THE VILLAGE

“ THE FIRST COLONIAL LIVING VILLAGE TOWN ”

2012





AREEYA MANDARINA

“ THE FIRST ORIENTAL BOUTIQUE LIVING CONCEPT ”

2012

A SPACE

“ THE FIRST FULLY FURNISHED CONDOMINIUM ”

2006

BAAN AREEYA

“ THE FIRST RESORT STYLE MODERN TROPICAL HOUSE ”

2002



VISION & MISSION

วิสัยทัศน์ และพันธกิจองค์กร

ผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
ที่มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ที่มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน
และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพ การก่อสร้าง
และการบริการ เพื่อให้ลูกบ้าน ชุมชน และสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดี และเปี่ยมสุข

พันธกิจ

ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร เพื่อเป็นผู้นำในการทำธุรกิจ
อย่างยั่งยืน โดยมีพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่องานพนักงาน ลูกค้า
และต่อสังคม

ปรัชญาองค์การ

การสร้าง “บ้าน” ไม่ใช่การพัฒนาเพียงสิ่งปลูกสร้าง
หรือสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน แต่หมายถึง การเข้าไปมี
ส่วนร่วมพัฒนาสังคม ชุมชน เพื่อการมีชีวิตที่ดี มีครอบครัว
ที่มั่นคงสมบูรณ์ และเพื่ออนาคตที่ยั่งยืน

PIPCO คือ แนวทางที่ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนทุกแผนกของอารียาฯ ปฏิบัติร่วมกันเพื่อสร้างวิถีและทิศทางในการทำงานที่สอดคล้อง โดยคำนึงถึงการสร้างสรรค์ และพัฒนาให้เกิดสิ่งที่ดีที่สุด ซึ่งเป็นค่านิยมหลักหรือวัฒนธรรมองค์กรที่ถูกปลูกฝังจนเป็นหนึ่งใน DNA ของเรา

อารียาฯ จึงพร้อมที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกรูปแบบ และพร้อมที่จะก้าวสู่ความเป็นผู้นำด้าน Leading Boutique Developer อย่างแท้จริง

→	Proactive	ทำงานเชิงรุก ด้วยความคิดบวก
→	Innovative	กล้าแตกต่างอย่างสร้างสรรค์
→	Passionate	กระหายความสำเร็จ
→	Collaboration	ร่วมมือร่วมใจกัน
→	Sense of Ownership	มีความรู้สึกเป็นเจ้าของ

คุณค่าและค่านิยม ขององค์กร

BRAND BACKGROUND & HERITAGE

ประวัติที่มาขององค์กร

สำหรับอารียาฯ ‘บ้าน’ คือที่อยู่อาศัย.. คือ ที่ที่เราสร้างครอบครัวบนพื้นฐานของคำว่า ‘ความสุข’.. ซึ่งความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกันไปทั้งความหมาย ทั้งช่วงเวลา.. อารียาฯ จึงทำหน้าที่เป็นผู้สร้างพื้นฐานของความสุขที่แข็งแรงและยั่งยืนนั้น เป็นความสุขที่ได้สร้างสรรค์ที่พร้อมจะส่งมอบให้กับลูกบ้านทุกคนเพื่อให้ความสุขดำเนินต่อไปอย่างไม่สิ้นสุด

ในวันนี้ อารียาฯ ก้าวเข้าสู่ปีที่ 22 กับประสบการณ์ที่มากขึ้นเป็นเครื่องพิสูจน์ได้เป็นอย่างดีว่า เรามีความเข้าใจถึงความต้องการที่เปลี่ยนไปตามยุคสมัย โดยสามารถออกแบบสังคม และความเป็นอยู่ที่ตรงใจสำหรับผู้อยู่อาศัยทุกเจนเนอเรชัน

22 ปีแห่งความภาคภูมิใจ

ข้อมูล ณ ปี 2564		
รูปแบบผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	12	7,384
ทาวน์โฮม	28	13,658
คอนโดมิเนียม	10	23,419
รวม	50	44,461

*ปัจจุบัน ปี 2564

4 กลยุทธ์หลัก ในการพัฒนา ผลิตภัณฑ์และ บริการ

“สุนทรียะของการใช้ชีวิต” (Aesthetic of Living) คือ แนวคิดหลักที่อารียา ส่งต่อให้ลูกบ้าน ได้สัมผัสกับความเป็นอยู่ที่ดี ผ่านความตั้งใจและความพิถีพิถันในการสร้างสรรค์แต่ละโครงการ ให้เปี่ยมไปด้วยคุณภาพ โดดเด่นด้วยดีไซน์ ลงตัวด้วยฟังก์ชันการใช้งาน รวมถึงงานบริการ เพื่อสร้างสังคมแห่งความสุขที่สัมผัสได้ทุกวัน โดยมี 4 กลยุทธ์สำคัญ ที่ถือเป็นโครงสร้าง และเป็นหัวใจของการพัฒนาผลิตภัณฑ์ และบริการ เพื่อส่งมอบให้กับลูกบ้านทุกโครงการ ทุกครอบครัว

1. งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อมกับคุณภาพ

- Glasshouse การออกแบบที่ช่วยให้บ้านประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงจากแหล่งกำเนิดธรรมชาติ พร้อมนำความงามจากพื้นที่สีเขียวภายนอกให้เข้ามามีส่วนร่วมในการใช้ชีวิต ให้ความรู้สึกใกล้ชิดเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ
- Hybrid Kitchen เอาใจคนรักการทำอาหาร สร้างความสุขในการเข้าครัวแบบไม่จำกัดปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ทั้งแบบครัวไทยและครัวฝรั่ง
- Water & Light System ระบบสาธารณูปโภคที่คัดสรรวัสดุที่มีคุณภาพเพื่อความปลอดภัย อุ่นใจในการอยู่อาศัย
- Quality Structure คุณภาพที่ได้มาตรฐานของการออกแบบโครงสร้างที่เป็นเอกลักษณ์

2. นวัตกรรมที่ส่งเสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ

- Smart Home Intelligent System ระบบเทคโนโลยีควบคุมผ่านมือถือที่ช่วยให้การใช้ชีวิตสะดวกสบายกว่าที่เคย
- Double Gate & Security Guard Center ให้คุณได้อุ่นใจกับระบบรักษาความปลอดภัยที่มากขึ้น
- Full HD CCTV 24 hrs. กล้องวงจรปิดที่ดูแลทุกการเข้า-ออก ในโครงการตลอด 24 ชม.
- Easy Pass Access เข้า-ออก โครงการได้สะดวกและปลอดภัยด้วยระบบ Easy Pass

3. ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

- Areeya Clean Living Technology ระบบไหลเวียนของอากาศ ที่สร้างพลังงานสะอาดและประหยัดพลังงานได้มากกว่าที่เคย
- Large Urban Green Space พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่รายล้อมรอบโครงการ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่สนามเด็กเล่น ศาลาพักผ่อน ที่จอดรถยนต์
- Sustainable Concept แนวคิดในการออกแบบโครงการที่มีความสุขแบบยั่งยืน

4. การให้บริการดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่ม และหลังการขายอย่างสุดความสามารถ

- Areeya Family Application แอปพลิเคชัน ที่เข้ามาช่วยตอบโจทย์ และอำนวยความสะดวกของลูกบ้านในการติดต่อร้องเรียน และรับข่าวสารข้อมูลต่างๆ
- Areeya Call Center ศูนย์กลางการติดต่อสอบถาม ข้อมูลโครงการ และรับเรื่องร้องเรียนจากลูกบ้าน
- Areeya & You Member สิทธิประโยชน์พิเศษๆ และกิจกรรมดีๆ ที่มีให้กับสมาชิกลูกบ้านอารียา

OUR 'AREEYA' BRAND

"WE GO ABOVE AND BEYOND
OUR BOUNDARIES TO CRAFT THE
PERFECT LIVING EXPERIENCE FOR
LIFESTYLES, PHILOSOPHIES, AND
COMMUNITIES"

“ LIVING MINIMALLY MEANS LIVING
WITH THE PERFECT BALANCE. ”



//

OUR PHILOSOPHY OF MINIMAL
LIVING IS DESIGNED TO CUSTOMIZE
UNIQUE LIVING EXPERIENCES,
TAILORED TO ALL LIFESTYLES
AND INDIVIDUALS.

//

OUR PRODUCT



บ้านเดี่ยว

→ ดี เอวา เรสซิเดนซ์

→ สุขุมวิท 77

→ THE FINEST REFLECTION OF THE FINEST LIVING

→ เริ่มต้นที่ 40 ล้านบาท



บ้านเดี่ยว

→ เอ อิตีชั่น

→ สุขุมวิท 77 , พลโยธิน-เกษตร นวมินทร์,
เอกมัย-รามอินทรา

→ A NEW DEFINITION OF FULLY
CURATED LIVING

→ เริ่มต้นที่ 35 ล้านบาท

A·EDITION



บ้านเดี่ยว

- อารียา บุษบา
- ลาดพร้าว-เสรีไทย
- โครงการบ้านเดี่ยว ระดับพรีเมียม
CONTEMPORARY STYLE
- เริ่มต้นที่ 13.9 ล้านบาท

BUSABA



บ้านเดี่ยว

- อารียา โคมะ
- ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
- บ้านเดี่ยวที่ให้คุณใช้ชีวิตอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ
- เริ่มต้นที่ 6.99 ล้านบาท

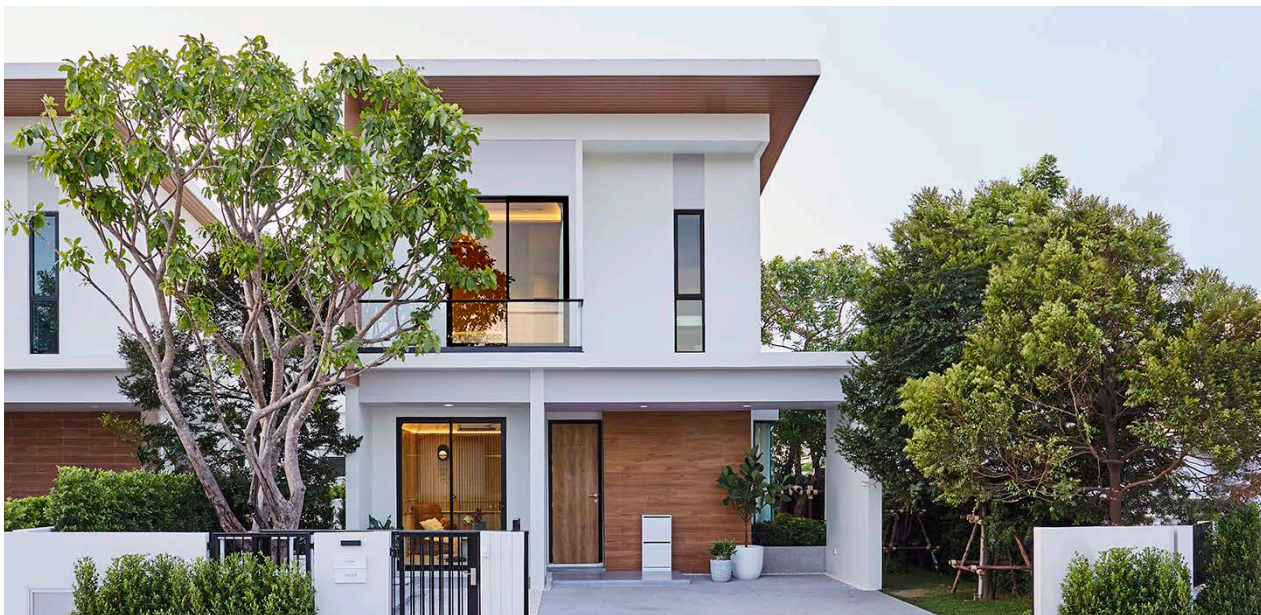
COMO



COMO
BOTANICA

บ้านเดี่ยว

- โคมะ โบทานิก้า
- บางนา-ฉะเชิงเทรา
- บ้านสไตล์ URBAN BOTANICAL
ที่ทำให้ชีวิตได้ใกล้ชิดธรรมชาติกว่าที่เคย
- เริ่มต้นที่ 5.49 ล้านบาท



บ้านเดี่ยว

→ โคโม เชียงกา

→ บางนา-วงแหวนฯ

→ บ้านเดี่ยวสไตล์ MINIMAL ECO LIVING

→ เริ่มต้นที่ 5.99 ล้านบาท

COMO
BIANCA



COMO
PRIMO

บ้านเดี่ยว

→ โคโม พรีเมียม

→ บางนา-ฉะเชิงเทรา

→ บ้านเดี่ยวสไตล์ MODERN TROPICAL LUXURY VILLA

→ เริ่มต้นที่ 7.25 ล้านบาท



โซนออฟฟิศ

- เดอะ พาร์ตี
- เกษตร-นวมินทร์
- โซน + ออฟฟิศ ดีไซน์ใหม่ ที่สามารถออกแบบได้เอง ตามสไตล์ของคุณ
- เริ่มต้นที่ 9.49 ล้านบาท

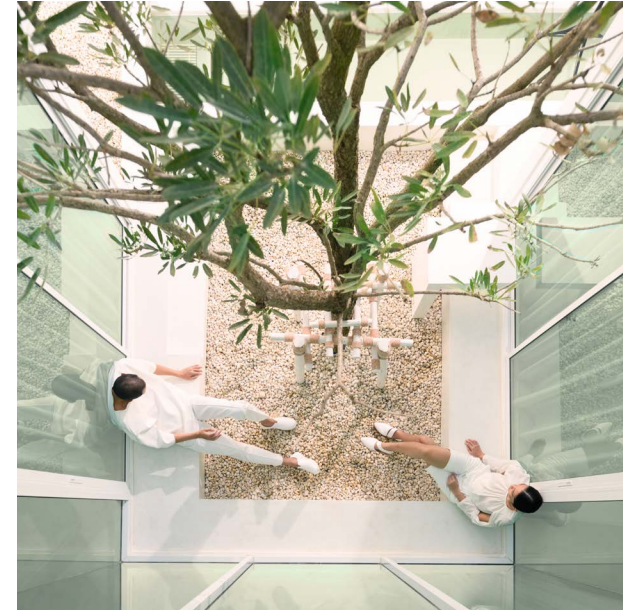
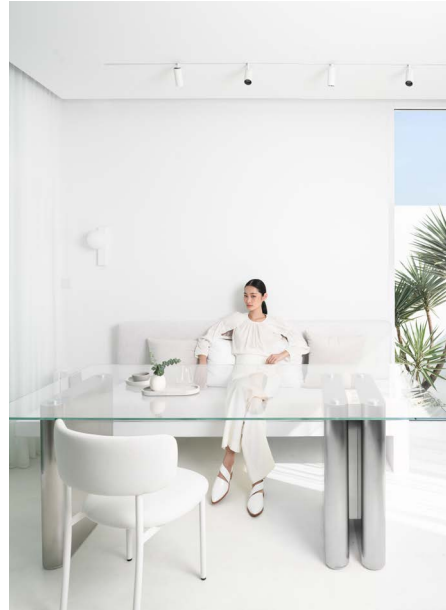
THE PARTI



MANDARINA

ทาวนิโฮม

- อารีญา แมนดาริน่า
- เอกมัย-รามอินทรา
- ทาวนิโฮมสไตล์ MODERN BOUTIQUE ORIENTAL
- เริ่มต้นที่ 6.99 ล้านบาท



ทาวนิออน

→ เอเรน

→ บางนา-จungkwan ๙

→ MADLY MINIMAL

→ เริ่มต้นที่ 4.39 ล้านบาท

AREN



ทาวน์โฮม

- เดอะ คัลเลอร์ส
- รามอินทรา-หทัยราษฎร์, วงแหวนฯ-ลำลูกกาคลอง 5, รังสิต-คลอง 4, วงแหวน-รามอินทรา 2, บางนา-วงแหวนฯ, วงแหวน-ราชพฤกษ์
- ทาวน์โฮมฟังก์ชันใหม่ ที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนยุคใหม่อย่างแท้จริง
- เริ่มต้นที่ 1.89 - 6.1 ล้านบาท



THE
COLORS



ทาวน์โฮม

- เดอะ เพลส
- กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์
- ทาวน์โฮม สำหรับคนรุ่นใหม่ ที่รักชั้นชอบในความคุ้มค่าและ
การใช้ชีวิตอย่างลงตัว
- เริ่มต้นที่ 1.49 ล้านบาท

THE
PLACE



The Village

วิลเลจทาวน์

→ เดอะ วิลเลจ

→ บางนา-วงแหวน, , กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์
แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์, วงแหวนฯ-ลำลูกกาคลอง 5,
รามอินทรา-หทัยราษฎร์

→ บ้านและทาวน์โฮมอารมณ์บ้านเดี่ยว สไตส์
AMERICAN COTTAGE

→ เริ่มต้นที่ 2.99 – 8.54 ล้านบาท



คอนโดมิเนียม

→ เฉลิมนิต อาร์ต เดอ เมซง

→ สุขุมวิท 53

→ THE NOVEL PERSPECTIVES OF LUXURIOUS
JAPANESE – INSPIRED RESIDENCE

→ เริ่มต้นที่ 6.9 ล้านบาท



a space | 1/D

คอนโดมิเนียม

- เอ สเปซ ไอดี
- อโศก-รัชดา
- BE "MORE" YOU เป็นตัวเองได้มากกว่า
- เริ่มต้นที่ 3.39 ล้านบาท



คอนโดมีเนียม

→ เอ สเปซ เมกา บางนา

→ เมกาซิตีบางนา

→ LET YOU LIVE LIFE CREATIVELY

→ เริ่มต้นที่ 1.79 ล้านบาท

a space mega

WITH OVER 22 YEARS IN THE BUSINESS
AND AN EXTENSIVE PORTFOLIO,
AREEYA HAS CONTINUED TO
METICULOUSLY DESIGN TOP-QUALITY
HOMES, BRINGING REFINEMENT FOR
ALL LIFESTYLES.

//

WE WILL KEEP REINVENTING
OURSELVES TO PROVIDE NEW WAYS
TO MAGNIFY THE QUALITY OF LIFE
AND HAPPINESS OF OUR RESIDENTS
WITH THE PERFECT LIFE ESSENTIALS.

//

สารบัญ

1	โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท	37 - 76
2	การบริหารจัดการความเสี่ยง	77 - 80
3	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	81 - 114
4	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	115 - 154
5	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ	155 - 160
6	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	161 - 176
7	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ	177 - 192
8	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแล	193 - 197
9	การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	197 - 204
10	งบการเงิน	205 - 334
11	ภาคผนวก	335 - 356



โครงสร้าง และการดำเนินงานของบริษัท

สาส์นจากประธาน กรรมการบริษัท

สารสินจากประธาน

บริษัท อาเรีย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความรัดกุม รอบคอบ เติบโตที่ผ่านมา โครงการที่บริษัทฯ เปิดตัวไว้ มีแนวโน้มการฟื้นตัวของการกลับมาซื้ออย่างค่อยเป็นค่อยไป ซึ่งเป็นผลจากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาและรูปแบบเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อในตลาด พร้อมทั้งยังมีการเพิ่มช่องทางการขายออนไลน์เพื่อตอบรับกับสภาพธุรกิจในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้การขายไม่หยุดชะงักและดำเนินต่อไปได้ อีกทั้ง ในปี 2564 บริษัทฯ เปิดตัว “เอเร็น” โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้แนวคิดรูปแบบใหม่ “มีมิออลแบบสุดทาง” เพื่อเป็นการทดลองขยายฐานลูกค้าให้กว้างขึ้นจากเดิม ซึ่งผลตอบรับเป็นไปในทิศทางที่น่าพอใจ

อย่างไรก็ดี ผลของการระบาดของโรคโควิด-19 ที่กินระยะเวลาต่อเนื่องและยาวนาน ทำให้เป้าหมายการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในปี 2564 ไม่เป็นไปอย่างที่คาดการณ์ไว้ แต่ในช่วงท้ายไตรมาส 4 ของปี เริ่มเห็นถึงสัญญาณของการฟื้นตัว จากการผ่อนคลายมาตรการต่างๆ การกระจายวัคซีนและอัตราการได้รับวัคซีนที่มีแนวโน้มสูงขึ้น เหล่านี้ทำให้ผู้บริหารบริษัทฯ มีความมั่นใจในการใช้จ่ายมากขึ้น และมีแนวโน้มที่มูลค่าของกิจกรรมทางเศรษฐกิจจะสามารถกลับมาอยู่ในระดับก่อนเกิดการระบาดได้

เพื่อสอดคล้องกับกำลังซื้อที่กลับมาในตลาดตั้งแต่ช่วงปลายปี ในช่วงต้นปี 2565 จึงเป็นช่วงที่ บริษัทฯ เน้นระบายสินค้าในมือที่มีอยู่เดิม ทั้งโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง อีกทั้งหาพันธมิตรร่วมลงทุน พร้อมแผนพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่มีอยู่ โดยยังคงยึดหลักการ “สร้างสุขที่ยั่งยืน บนสังคมคุณภาพ” ซึ่งเป็นหัวใจหลักในการดำเนินธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ของเรา

สุดท้ายนี้ ผม และคณะกรรมการของบริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น พันมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และต้องขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกๆ ท่านที่ได้ร่วมมือกันปฏิบัติงานด้วยความทุ่มเทอย่างเต็มกำลังความสามารถ จนทำให้บริษัทฯ สามารถก้าวข้ามช่วงเวลาท้าทายที่ผ่านมาในระดับที่น่าพอใจ

ผมขอให้ความมั่นใจต่อทุกท่านว่า ด้วยศักยภาพของบุคลากร และแนวนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะทำให้บริษัทฯ สามารถข้ามผ่านสถานการณ์ต่างๆ ที่ผ่านมา และเติบโตต่อไปอย่างยั่งยืน



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ



นายวิศิษฐ์
เลาหพูนรังษี

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการ		
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	อายุ : 55	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547
ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน	กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :	-ไม่มี-
	กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน : • กรรมการ บจก. เดลี บาย อารีญา • กรรมการ บจก. เอ แอวกิ๊ต • กรรมการ บจก. แอโอม ดีเวลลอปเม้นท์ • กรรมการ บจก. เดอะ คัลเลอร์ส • กรรมการ Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte., Ltd.	
	กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :	-ไม่มี-
	กิจการของรัฐ :	-ไม่มี-
ประสบการณ์การทำงานในอดีต	• ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี/การเงิน บมจ.โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์ • ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บจก. NKG	
ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	-ไม่มี-	
คุณวุฒิการศึกษา		
ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
ประวัติการอบรม		
Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 : 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -



นายวิวัฒน์
เลาหพุนรังสี

คณะกรรมการ

กรรมการ อายุ : 61 ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2556

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี
จนถึงปัจจุบัน กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน : -ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :
• กรรมการ บจก. ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์
• กรรมการ บจก. ดับบลิวเพาเวอร์
• กรรมการ บจก. เทวาละไม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท : -ไม่มี-
กิจการของรัฐ : -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต
• กรรมการผู้จัดการ บริษัท เลค การ์เด็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
• ประธาน คณะกรรมการ บริษัทฯ องค์การคลังสินค้า กระทรวงพาณิชย์
• กรรมการ การท่าเรือแห่งประเทศไทย
• เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารเอเซีย จำกัด
• กรรมการ บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด

ประวัติการฝ่าฝืนทางกฎหมาย
ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา

ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต วิชาเอก เศรษฐมิติ และการคลัง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2548
- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยตลาดทุน รุ่นที่ 11
- ประกาศนียบัตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 8
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรการบริหารการท่องเที่ยวสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ททส.) รุ่นที่ 1
- Directors Certification Program (DCP) รุ่นที่ 125/2552
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรวิทยาการผู้นำไทย-จีน รุ่นที่ 1
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน (วพว) รุ่นที่ 13

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 : 323,890,196 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 33.1 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 327,890,196 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 33.5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) 4,000,000 หุ้น
---	---	---



นางนิภาพัฒน์
โรมรัตนพันธ์

คณะกรรมการ		
กรรมการ	อายุ : 63	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547
ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน	กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :	-ไม่มี-
	กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน : • กรรมการ บจก. แซฟ888 • กรรมการ บจก. เดลี บาย อารีญา • กรรมการ บจก. ทีเอฟ ทเวนตีโฟร์	
	กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :	-ไม่มี-
	กิจการของรัฐ :	-ไม่มี-
ประสบการณ์การทำงานในอดีต	กรรมการบริหาร บจก.ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก.มิตรภาพการค้า	
ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	-ไม่มี-	
คุณวุฒิการศึกษา		
ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	
ประวัติการอบรม		
Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 : 19,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 19,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -



นายก้น
เทียนสุวรรณ

คณะกรรมการ

กรรมการ อายุ : 90 ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน : -ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน : -ไม่มี-

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท : -ไม่มี-

กิจการของรัฐ : -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

กรรมการ บจก.เอส ที ซี คอปอร์เรชั่น

ผู้อำนวยการของบริษัท บงล.รณสยาม

หัวหน้าส่วนนิติกรรมสินเชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์

เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา

ประวัติการอบรม

การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 : -ไม่มี-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : -ไม่มี-

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -



นายอาชวัน
เอี่ยมไพบุลย์พันธ์

คณะกรรมการ		
กรรมการ	อายุ : 50	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2561
ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน	กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :	-ไม่มี-
	กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :	-ไม่มี-
	กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :	-ไม่มี-
	กิจการของรัฐ :	-ไม่มี-
ประสบการณ์การทำงานในอดีต	Director, One up Co., Ltd.	
ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	-ไม่มี-	
คุณวุฒิการศึกษา		
ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		
ประวัติการอบรม		
Directors Accreditation Program (DAP175/2020) ,Thai institute of Directors Association		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 : 2,626,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 2,625,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -1,000 หุ้น



นายวันชัย
ตันติกุล

คณะกรรมการ

กรรมการอิสระ
และประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ : 72

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี
จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :
• กรรมการตรวจสอบ บมจ. ดีคอนโปรดักส์

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :
• กรรมการ บจก. ไดโซ (ประเทศไทย)
• กรรมการ บจก. คณิต อัญชัย

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท : -ไม่มี-

กิจการของรัฐ : -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

กรรมการ บจก. เทว

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย
ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 :
-ไม่มี-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 :
-ไม่มี-

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)
-



นายปรีชา
บุญกิตดา

คณะกรรมการ		
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	อายุ : 60	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547
ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน	กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน : • กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. เจเคเอ็น โกลบอล มีเดีย	
	กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน : • กรรมการ บจก. ยี่งดาวรร อพาร์ทเม้นท์ • กรรมการ บจก. ยี่งดาวรร ปีโตรเลียม	
	กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :	-ไม่มี-
	กิจการของรัฐ :	-ไม่มี-
ประสบการณ์การทำงานในอดีต	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บจก. ดิก อีท อีฟเอ็กซ์ปอร์ต	
ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	กรรมการ บจก.คอนโดทาวน์	
	-ไม่มี-	
คุณวุฒิการศึกษา		
ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
ประวัติการอบรม		
การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย		
ประกาศนียบัตรกฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 : -ไม่มี-	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : -ไม่มี-	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -



นายสมพล
เทียนสุวรรณ

คณะกรรมการ

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ อายุ : 64 ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2554

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี
จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :
• ปี 2561 ; บริษัทกฎหมาย บริษัท อมรินทร์ พรินตติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบัน ; ไม่ได้ดำรงตำแหน่งใดๆ ในบริษัทจดทะเบียน

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

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

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท : -ไม่มี-

กิจการของรัฐ : -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการศึกษาการตั้งนิคมอุตสาหกรรม
และการใช้พลังงานถ่านหิน สภาผู้แทนราษฎร

ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการศึกษาการไฟฟ้า และท่าเรือ สภาผู้แทนราษฎร

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย
ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา

ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เนติบัณฑิตไทย

ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 :
-ไม่มี-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 :
-ไม่มี-

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)
-

เป้าหมายเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

ระยะสั้น

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

ระยะกลาง

- พัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่กลางใจเมือง หรือแหล่งชุมชน มีการคมนาคมสะดวก มีระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่
- ดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก ข้างต้น เพื่อพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล ต่อกับลูกค้า พนักงาน ลูกค้า และต่อสังคม
- มุ่งสร้างให้อารียาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆ ที่อยู่ในใจลูกค้า

ระยะยาว

- มีผลประกอบการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน สามารถปรับตัวเข้ากับสภาพเศรษฐกิจได้อย่างดี
- ให้อารียาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆ ที่อยู่ในใจลูกค้าเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

สรุปภาพรวม การดำเนินงาน ปี 2564

ในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นปี 2564 กลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังซบเซาหนักกว่าปีก่อน อยู่บนความท้าทายจากปัจจัยลบ ซึ่งถือเป็นอีกปีที่ค่อนข้างท้าทายสำหรับผู้ประกอบการในการปรับตัวรับมือกับปัจจัยลบต่างๆที่เข้ามากระทบ โดยเฉพาะสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในส่วนของการตลาด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมทั้งในเรื่องของภาพรวมเศรษฐกิจภายในและภายนอกที่อยู่ในช่วงชะลอตัว กำลังซื้อทั้งชาวไทยและต่างชาติเกิดการชะลอตัว แต่ก็ถือว่าเป็นปีทองของผู้ซื้อที่มีความพร้อมจริงๆ ที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาที่ถูกลงทั้งในส่วนของการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมอยู่ รวมถึงโครงการเปิดขายใหม่ที่ผู้ประกอบการก็ไม่กล้าที่จะปรับราคามากขึ้น เนื่องจากเกรงว่าหากตั้งราคาขายที่สูงไปจะส่งผลให้โครงการแข่งขันได้ยากในภาวะที่ตลาดชะลอตัว รวมถึงอาจจะส่งผลให้กำลังซื้อไม่สามารถเข้าถึงได้ ถึงแม้ว่าโครงการจะตั้งอยู่บนทำเลที่เป็นที่ต้องการก็ตามคาดว่าปี 2565 ภาพรวมตลาดอสังหาฯ จะฟื้นตัวดีขึ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ศึกษาและวิจัยถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับธุรกิจ ซึ่งบริษัทได้ปรับกลยุทธ์ในการขายให้เข้ากับสภาวะเศรษฐกิจโดยมุ่งเน้นตลาดระดับราคากลางและระดับล่าง บริษัทฯ ได้ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยในไตรมาส 4/2564 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ คือโครงการ "เอเร็น"

สรุปข้อมูลทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

	2564	2563	2562	2561	2560
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	6,523.49	6,424.63	8,828.54	6,169.66	7,044.88
ที่ดินรอการพัฒนา	1,737.50	2,899.94	3,005.84	5,321.92	4,429.39
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	382.56	394.62	419.88	451.65	454.18
สิทธิการเช่า	1,687.00	1,559.88	1,375.50	902.55	757.34
สินทรัพย์รวม	12,822.94	13,144.02	15,279.32	14,297.31	13,509.80

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

	2564	2563	2562	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,099.72	4,218.72	4,514.45	4,124.10	1,759.36
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,039.39	3,370.04	4,780.77	5,215.11	7,318.42
หนี้สินรวม	9,774.30	9,570.11	11,876.15	10,965.25	10,169.33
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,108.64	3,573.91	3,403.17	3,332.06	3,340.47

ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	2564	2563	2562	2561	2560
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,637.08	5,512.15	2,864.95	3,929.37	4,958.06
รายได้รวม	3,283.20	5,740.86	2,988.59	4,032.20	5,057.09
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,060.15	4,183.09	2,040.88	2,649.89	3,301.62
กำไรขั้นต้น	576.93	1,329.06	824.07	1,279.48	1,656.44
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(345.56)	194.86	(280.60)	30.79	97.69

อัตราส่วนทางการเงิน

	2564	2563	2562	2561	2560
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น) **	3.41	3.89	3.28	3.46	3.42
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) **	(0.37)	0.20	(0.29)	0.03	0.10
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	(10.53)	3.39	(9.39)	0.76	1.93
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(10.34)	5.59	(8.33)	0.92	2.94
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.25	0.04	(0.07)	2.11	2.98
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.03	-	-	-	0.04

** คัดจากจำนวนหุ้นที่เฉลี่ย

หมายเหตุ : 1. เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวม

2. การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินใช้หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรม

งบแสดงฐานะการเงิน 2564

หน่วย : ล้านบาท

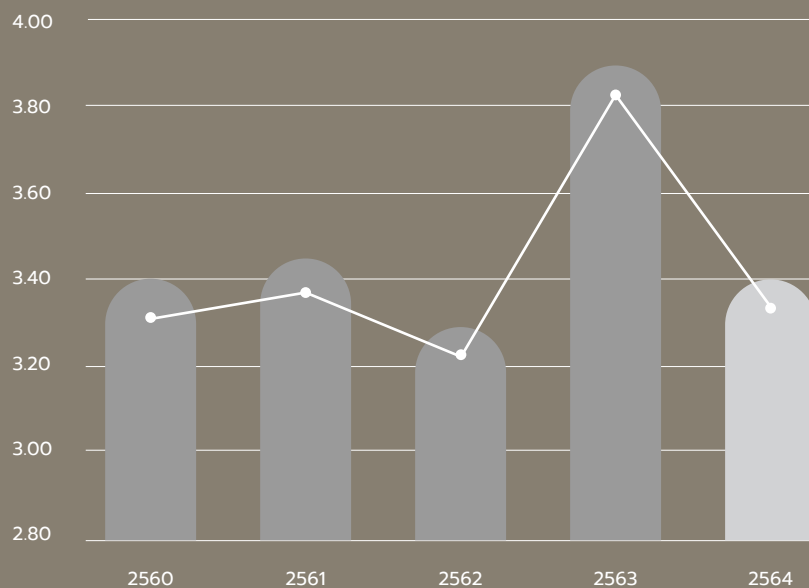
สินทรัพย์รวม 12,882.94	หนี้สินรวม 9,774.30	ส่วนของผู้ถือหุ้น 3,108.64
2560 <div></div> 13,509.80	2560 <div></div> 10,169.33	2560 <div></div> 3,340.47
2561 <div></div> 14,279.31	2561 <div></div> 10,965.25	2561 <div></div> 3,332.06
2562 <div></div> 15,279.32	2562 <div></div> 11,876.15	2562 <div></div> 3,403.17
2563 <div></div> 13,144.02	2563 <div></div> 9,570.15	2563 <div></div> 3,573.91
2564 <div></div> 12,882.94	2564 <div></div> 9,774.30	2564 <div></div> 3,108.64

งบกำไรขาดทุน 2564

รายได้รวม 3,283.20	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,637.08	กำไรขั้นต้น 576.93	กำไรสุทธิ (345.56)
2560 <div></div> 5,057.09	2560 <div></div> 4,958.06	2560 <div></div> 1,656.44	2560 <div></div> 97.69
2561 <div></div> 4,032.20	2561 <div></div> 3,929.37	2561 <div></div> 1,279.48	2561 <div></div> 30.79
2562 <div></div> 2,988.59	2562 <div></div> 2,864.95	2562 <div></div> 824.07	2562 <div></div> (280.60)
2563 <div></div> 5,740.86	2563 <div></div> 5,512.15	2563 <div></div> 1,329.06	2563 <div></div> 194.86
2564 <div></div> 3,283.20	2564 <div></div> 2,637.08	2564 <div></div> 576.93	2564 <div></div> (345.56)

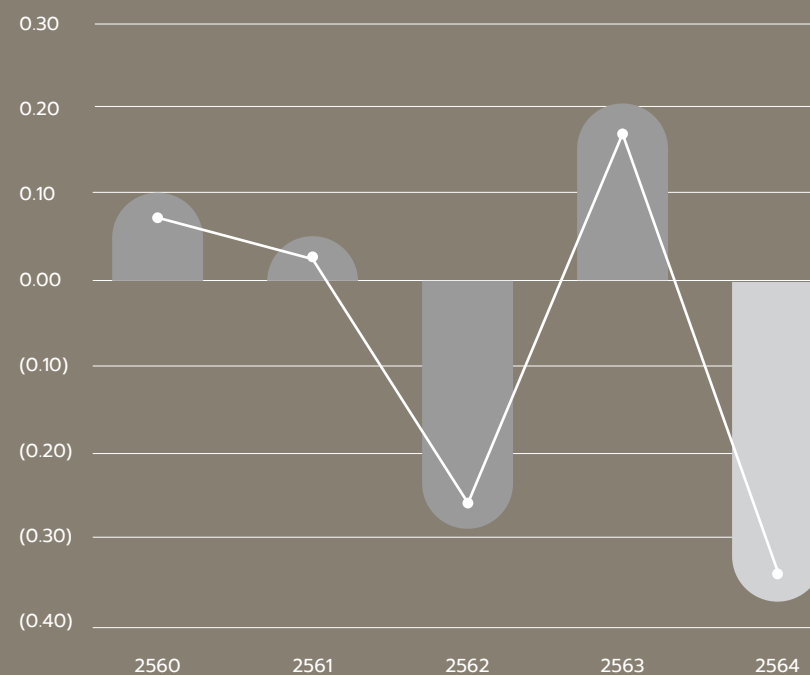
อัตราส่วนทางการเงิน 2564

มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น)**
3.41



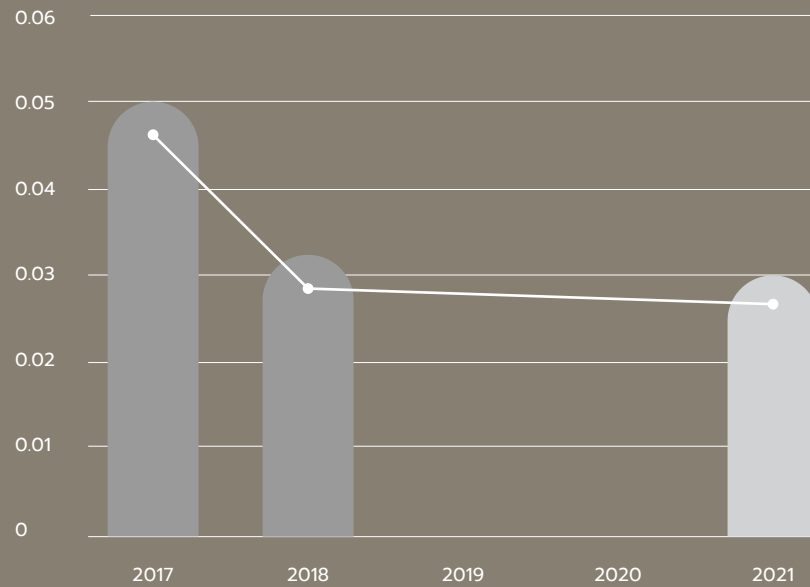
**คิดจากจำนวนหุ้นที่เฉลี่ย

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)**
(0.37)

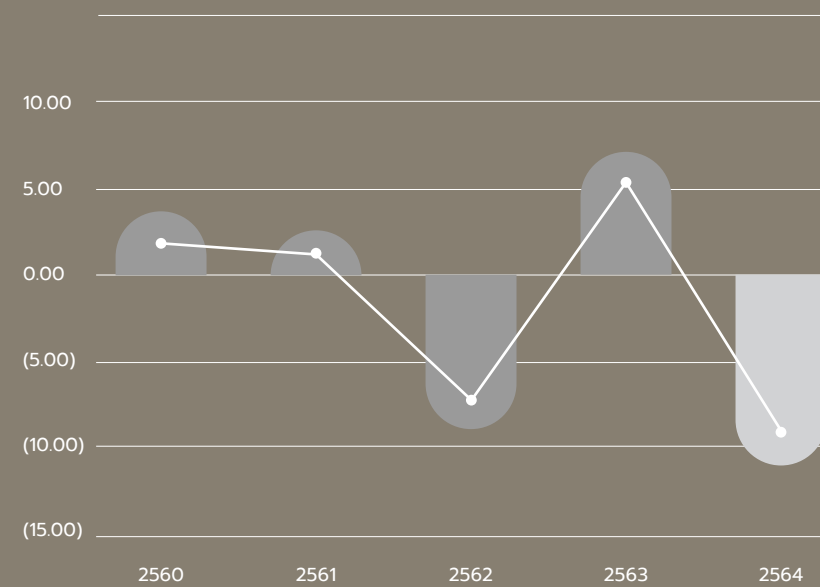


อัตราส่วนทางการเงิน 2564

เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)
0.03

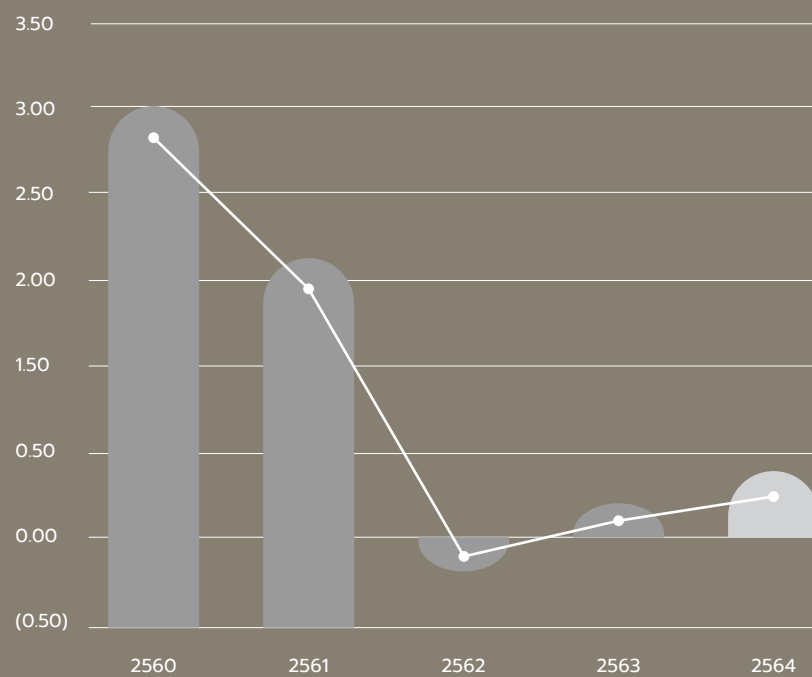


อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)
(10.34)



อัตราส่วนทางการเงิน 2564

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)
0.25



รายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้จำแนกสายผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2564		2563		2562	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	159	426.45	232	801.46	144	383.51
บ้านเดี่ยว	141	998.36	119	687.70	52	330.69
ทาวน์โฮม/บ้านแฝด	366	1,090.26	555	1,710.57	718	2,122.15
ที่ดิน	6	124.21	2	354.36	2	28.60
ขายโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	1,958.07	-	-
ยอดรวม	672	2,639.28	908	5,512.16	916	2,864.95
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(25.99%)	(52.12%)	(0.87%)	92.40%	(30.45%)	(27.03%)

โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้ของกิจการที่บริษัทถือหุ้น (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564-2562)

ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	รายได้ปี 2564		รายได้ปี 2563		รายได้ปี 2562	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,523	45.27	4,305	74.99	2,012	67.31
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า	99.99	21	0.62	100	1.74	5	0.17
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	611	18.16	124	2.16	-	-
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคล	99.99	123	3.66	360	6.27	427	14.29
บริษัท คูสเปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	145	4.31	151	2.63	130	4.35
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	932	27.71	643	11.20	402	13.45
บริษัท ซิลส์เปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	9	0.27	57	0.99	13	0.43
บริษัท อารียา โฮลพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหารและบริการ	99.99	-	-	1	0.02	-	-
รวมทั้งสิ้น			3,364	100.00	5,741	100.00	2,989	100.00

2564



2564



2563



2562



2561



2561



2561



2561



2561

**ปี 2564**

รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน
"Sustainability Disclosure Award"
ปี 2564

ปี 2564

ประกาศเกียรติคุณโครงการสนับสนุน
กิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจกจากกระทรวง
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ปี 2563

รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน
"Sustainability Disclosure Award"
ปี 2563

ปี 2562

BCI Asia TOP 10 Developer Awards
2018 รางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรม
สำหรับนักสถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมี
อิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรม
ก่อสร้าง อารีญาเป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่ได้รับรางวัล

ปี 2561

Property Export Award Thailand
2018

ปี 2560

The Best Brand Performance ด้าน
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในงาน Thailand
Social Awards ปี 2017 ที่ใช้ Social
Media ด้วยผลงานการใช้โซเชียลมีเดียใน
การทำตลาด ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

ปี 2560

ประกาศเกียรติคุณ จากสถาบันวิจัย
ประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล ใน
โครงการ การพัฒนาสร้างเสริมความสุขคน
ทำงานเพื่อความยั่งยืนระดับประเทศ

ปี 2560

รับรองมาตรฐานสากล ISO 9001:2015
ขอบเขตของการบริหารนิติบุคคลอาคารสูง
(ระยะเวลาการรับรอง ปี 2560-2563)

ปี 2557

รับรองมาตรฐานสากล ISO 9001:2008
ขอบเขตของการบริหารนิติบุคคลอาคารสูง
(ระยะเวลาการรับรอง ปี 2557-2560)

ปี 2554

รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008
ขอบเขตกระบวนการก่อสร้าง

ปี 2551

รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2000
ขอบเขตกระบวนการก่อสร้าง

รางวัลที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม**ปี 2561**

Asia Responsible Enterprise Awards
2018 สาขา Investment in people

ปี 2561

Thailand Property Awards (2 รางวัล)
- Developer Award : The Special
Recognition in CSR
- Special Awards : Rakthai Special
Recognition for Community Project
Award

ปี 2561

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

ปี 2559

ได้เชิญเกียรติคุณคณะกรรมการผู้สูงอายุ
แห่งชาติและกระทรวงพัฒนาสังคมและ
ความมั่นคงของมนุษย์ที่เป็นหน่วยงาน
องค์กรภาคเอกชนที่สนับสนุนการดำเนิน
งานด้านผู้สูงอายุในวันผู้สูงอายุแห่งชาติ

ปี 2559

ประกาศเกียรติคุณจากกรมกิจการผู้สูงอายุ
และสถาบันนโยบายพัฒนา ในฐานะเข้าร่วม
เป็นเครือข่ายธุรกิจที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ
(Age-Friendly Business)

การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคม**ปี 2560**

มอบทุนสนับสนุน และร่วมเป็นภาคีเครือข่าย
ของกรุงเทพมหานคร พื้นที่และบำรุงรักษา
ทะเลกรุงเทพให้กลับสู่ความสมดุลของระบบ
นิเวศน์ ในโครงการกองทุน "ปลูกป่าในใจคน
ตามศาสตร์พระราชา"

ปี 2560

มอบเงินสมทบทุนหลังหักค่าใช้จ่ายจากการ
จัดนิทรรศการรวมภาพในหลวง ร.9 และ
จำหน่ายเสื้อยืดที่ระลึก "รำลึกไว้ในความ
ทรงจำ" เพื่อสร้างอาคารนวมินทรบพิตร
84 พรรษา ศิริราชมูลนิธิเพื่อผู้ป่วยด้วย
โอกาส

ปี 2560

คณะผู้บริหาร พร้อมด้วยพนักงาน
และลูกบ้าน ร่วมมอบเงินสมทบทุนสร้าง
อาคารนวมินทรบพิตร 84 พรรษา
โรงพยาบาลศิริราช เพื่อผู้ป่วยผู้ยากไร้ได้รับ
การรักษาอย่างครบวงจร

ปี 2560

บริจาคเงินแก่สมาคมแม่บ้านทหารอากาศ
เพื่อสมทบทุนสนับสนุนโครงการจำหน่าย
ดอกไม้ป๊อปเป้ เนื่องในวันทหารผ่านศึก รายได้
ส่วนหนึ่งนำไปช่วยเหลือครอบครัว
ทหารผ่านศึกของมูลนิธิสังเคราะห์ครอบครัว
ทหารผ่านศึก ในพระบรมราชูปถัมภ์สมเด็จพระศรีนครินทร์บรมราชชนนี

ปี 2558

มอบทุนทรัพย์เพื่อสนับสนุนการศึกษา ให้
แก่โรงเรียนอนุบาลราชบุรีรศนาลัย อำเภอ
ห้วยแถลง จังหวัดนครราชสีมา

ปี 2558

มอบสื่อห้องสมุดดิจิทัล (E-Book) ให้
แก่โรงเรียนห้วยแถลงพิทยาคม จังหวัด
นครราชสีมา

รางวัลและเกียรติประวัติ แห่งความสำเร็จ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ



การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินงานใน 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ เริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทฯ เริ่มขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม 3 ชั้นและ 4 ชั้น ในปี 2549 - 2554 บริษัทฯ ได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์โฮม 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทฯ ได้ออกแบบทาวน์โฮม 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์โฮม 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์โฮมทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทฯ ได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทฯ ได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อาริยา โคโม ในปี 2558 บริษัทฯ ได้ออกแบบทาวน์โฮม 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกซ์ และในปี 2561 บริษัทฯ ได้ออกแบบทาวน์โฮม 4 ชั้น แบบใหม่ชื่อ เดอะพาร์ก เกษตร-นวนิมนตร์ และ ในปี 2562 มีการเปลี่ยนรูปแบบของทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบเดอะคัลเลอร์ ให้เป็น สไตลโมเดิร์น เพื่อให้ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้ามากขึ้น และในปี 2563 บริษัทฯ ได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบใหม่ ชื่อ โคโม มีอังกา บางนา และ โคโม โทกานิก้า บางนา และในปี 2564 บริษัทฯ ได้ออกแบบทาวน์โฮม 2 ชั้น สไตลมีนิมอล พร้อมสวนกลางบ้าน ชื่อ เอเรน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจ โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น 3 ประเภท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โครงการบ้านเดี่ยว

บริษัทฯ จะขายที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าว หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ

2. โครงการทาวน์โฮม

บริษัทได้พัฒนาทาวน์โฮม แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ

→ แบบ 2 ชั้น เป็นโครงการจัดสรรทาวน์โฮม หน้ากว้าง 5.7 เมตร 2 ชั้น เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดเล็กและครอบครัวใหม่ โดยปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน 8 ทำเล ได้แก่ เกษตร-นวนิมนตร์, ติวานนท์, บางนา, รังสิต, สรงประภา, ราชพฤกษ์, เสรีไทย และวงแหวน - รามอินทรา อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกัน ให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้บริษัทฯ ได้พัฒนาทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ที่ชื่อ เดอะ วิลเลจ ซึ่งมีจุดเด่น เป็นทาวน์โฮมหน้าบ้านกว้าง มีบริเวณสวนรอบบ้าน สามารถจอดรถยนต์ได้ถึง 2 คัน อีกทั้งยังให้บรรยากาศเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว

→ แบบ 3 ชั้น เป็นโครงการจัดสรรทาวน์โฮม หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 3 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวที่มีขนาดเล็กถึงขนาดปานกลาง เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค โดยในปัจจุบันนี้มีอยู่ด้วยกัน 2 ทำเล อันได้แก่ รังสิต - ลำลูกกา และ บางนา

→ แบบ 4 ชั้น เป็นโครงการจัดสรรทาวน์โฮม หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 4 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าทาวน์โฮมในกลุ่มพรีเมียมที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ ซึ่งตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความแตกต่าง ในปัจจุบันมี 2 โครงการ ได้แก่ อาริยา แมนดารินา เอกมัย - รามอินทรา และ เดอะ พาร์ก เกษตร-นวนิมนตร์

3. โครงการคอนโดมิเนียม

โดยจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ จะตั้งอยู่ในทำเลใกล้ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งระบบขนส่งสาธารณะ ห้างสรรพสินค้า และสถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ โดยโครงการคอนโดมิเนียมเน้นพัฒนา เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

- แบบ 8 ชั้น เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก 7-8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร โดยในปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน 5 ทำเล อันได้แก่ เกษตร - นวนิมนตร์, อโศก - รัชดา, สุทธิสาร, สุขุมวิท 53 และสุขุมวิท 77 โดยบริษัทฯ ยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร
- แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัว และมีสาธารณูปโภคอื่นๆ เพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน 3 ทำเล ได้แก่ อโศก - รัชดา, บางนา และรัตนาริเบส
- แบบเกิน 8 ชั้น และเกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ เน้นพัฒนาในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ มีจุดขายในส่วน Private club เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการการบริการระดับพรีเมียม โดยในปัจจุบันนี้มีอยู่ด้วยกัน 1 ทำเล ได้แก่ บางนา นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

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

กลุ่มธุรกิจบริการ

1. ธุรกิจด้านบริการหลังการขายและปล่อยเช่า

เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้เพราะบริษัทฯ ตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน รวมถึงรับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินประเภทห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ซื้อ (นักลงทุน) ต้องการจัดหาผู้เช่าและผู้ซื้อ

2. ธุรกิจด้านบริหารโครงการ

ดำเนินการด้านบริหารโครงการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทฯ จะช่วยดำเนินการบริหารโครงการเป็นเวลา 1 ปีหรือจนกว่าผู้พักอาศัยจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จเพื่อรักษามาตรฐานการบริการและสร้างความมั่นใจให้กับผู้อยู่อาศัย

3. โครงการคอมมูนิตีโมดลส์

โครงการคอมมูนิตีโมดลส์ของบริษัทฯ มีอยู่ด้วยกัน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Pickadaily Bangkok ซึ่งโครงการนี้ถูกก่อสร้างเป็นกลุ่มอาคารเก่าแก่สถาปัตยกรรมคลาสสิกโดยการจำลองบรรยากาศของ English old town และอีกโครงการ คือ Life Style Club ย่านเกษตร – นวมินทร์

4. ธุรกิจร้านอาหาร

บริษัทฯ มีธุรกิจร้านอาหารอยู่ 1 แห่ง ได้แก่ White Lies ตั้งอยู่ที่ เพนินซูลาฟลาซ่า เป็นร้านอาหารสไตล์ อิตาลีเลียน โอมาคาเซ (Italian Omakase) ที่ผสมผสานระหว่างการปรุงอาหารอิตาลีเลียน คลาสสิกกับแนวความคิดเสิร์ฟอาหารแบบญี่ปุ่น

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ มีการวางนโยบายและกลยุทธ์การตลาด เพื่อส่งเสริมการจำหน่าย ดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคเป็นสำคัญ เริ่มต้นตั้งแต่การออกแบบที่ตั้งโฉมผลิตภัณฑ์ที่เสริมสร้างจินตนาการในแบบที่เป็นตัวตนของแต่ละคน ทั้งงานออกแบบภายนอกและภายในจึงถูกคิดเพื่อตอบโจทย์ความต้องการใหม่ๆ ให้กับผู้บริโภคทั้งทางการและใจ โดยคำนึงถึงความสุขอย่างยั่งยืนของลูกค้า

1. พัฒนา Product เดิมที่มีอยู่แล้วและได้รับการตอบรับอย่างดี ให้ดียิ่งขึ้นไป โดยนำ feedback จากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไข เพื่อเตรียมพร้อมที่จะไปเปิดในทำเลใหม่ๆ อาทิ เช่น

"The Colors" ทาวน์โฮม 2 ชั้น

บริษัททำแบรนด์นี้มา กว่า 8 ปี มียอดขายและโอนไปแล้วเกือบ 4,000 ยูนิต ซึ่งแสดงให้เห็นว่าได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาด เพราะผลิตภัณฑ์ที่มีฟังก์ชัน และระบบการก่อสร้างที่ดี ทำให้คนจำแบรนด์ได้ และยังคงอยู่มาอย่างยาวนาน ซึ่งในปี 2561 นี้จะมีการพัฒนาปรับแบบบ้านให้มีความหลากหลายและตอบโจทย์การอยู่อาศัยของลูกค้าเป็นหลัก เช่น การพัฒนาแบบบ้าน The Colors ขนาดหน้ากว้าง 5.3 ม.

"The Village" เดอะ วิลเลจ ทาวน์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝดแนวคิดใหม่

สไตล์ Modern Colonial กับสไตล์ที่เป็นเอกลักษณ์ สำหรับบ้านแฝดตอบโจทย์คนที่อยากมีบ้านเดี่ยวแต่งบประมาณอาจจะไม่ถึง ซึ่ง The Village นี้มีฟังก์ชันที่เหมือนบ้านเดี่ยวคือ มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว แต่ในความเป็นจริงแล้ว บางโครงการเป็นเพียงทาวน์โฮมเท่านั้น เราเป็นเจ้าแรกที่ออก Product นี้มา เพื่อเจาะอีกกลุ่มตลาด และได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน

"Como Bianca" บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว

เปิดเฟสใหม่ ที่ได้รับการตอบรับดีอย่างล้นหลาม ที่พัฒนา

Product มาจาก โครงการ Areeya Como ตัวปัจจุบัน โดยนำ Concept ที่เป็น Trend การใช้ชีวิตในยุคใหม่ที่ ลูกค้าหันมาให้ความสนใจในเรื่องของการใส่ใจ ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยใช้ Concept Minimal Living ที่มีความเรียบง่าย ไม่เยอะเจอะเกินไป แต่ยังดูมีสไตล์ ตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายในปัจจุบันที่เป็นคู่รักที่แยกครอบครัวออกมาใช้ชีวิต โดยไม่ยอมมีลูกหรืออาจมีลูกเล็ก โดย Product นี้จะเข้ามาเติมช่องว่างสำหรับคนที่มองหาบ้านที่ตอบโจทย์ทั้งรูปแบบการใช้ชีวิตและราคาอยู่ใน Budget ที่สามารถเป็นเจ้าของได้

COMO Botanica บ้านเดี่ยว 2 ชั้น สไตล์ Modern Tropical

สถาปัตยกรรมร่วมสมัยสไตล์เขตร้อน ภายใต้คอนเซปต์ Urban Botanical เน้นการสร้างสเปซที่โปร่งโล่งขนาดใหญ่ ให้รู้สึกเหมือนทุกวันคือวันหยุด

Areeya Mandarin ทาวน์โฮมระดับ High Class 3 ชั้น

สไตล์ Modern Oriental ที่สะท้อนภาพลักษณ์ และกลิ่นไอแห่ง Oriental อย่างลงตัว ตั้งอยู่ในสุดยอดทำเลเกษตร-นวมินทร์ ใกล้ทางด่วน เอกมัย-รามอินทรา เพียง 15 นาทีสู่ใจกลางย่านสุขุมวิท ภายในโดดเด่นที่พื้นที่ภายในออกแบบมาได้อย่างกว้างขวาง ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเปลี่ยนฟังก์ชันภายในบ้านได้อย่างอิสระ

THE PARTI โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น ระดับพรีเมียม

ผสมผสานงานออกแบบกับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ไว้อย่างลงตัว ในสไตล์ Modern Tropical พร้อม facility พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่, และระบบความปลอดภัยในโครงการแบบ Double Security บนทำเลศักยภาพติดถนนใหญ่ ใกล้เส้นรถไฟฟ้า 3 สาย สายสีเขียว สายสีชมพู สายสีน้ำตาล

ทั้งนี้ยังมีผลิตภัณฑ์ที่ครอบคลุมทุกระดับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มองหาบ้านในระดับ Luxury Segment Class ที่สะท้อนถึงความเป็นระดับ และสะดวกสบายในการใช้ชีวิตแบบ Luxury ได้เป็นอย่างดี บนสุดยอดทำเลย่านธุรกิจ อาทิเช่น สุขุมวิท 77 และ เอกมัย-รามอินทรา กับแบรนด์ THE AVA Residence และ AREEYA SAWANA ราคาเริ่มต้น 35 – 100 ล้านบาท

2. เปิด Product ใหม่ๆ ออกสู่ตลาด โดยเจาะกลุ่มไปยัง segment ใหม่ๆ เพื่อให้ Product ครอบคลุมในทุกๆ กลุ่ม เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกัน โดยสร้างโมเดลเปิดพร้อมกัน 3 - 4 โครงการ นำ

Product ลง 2-3 Products เพื่อให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมายเมื่อลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการก็มี Product ในทุกๆ Range ราคาให้เลือก ไม่ว่าจะเป็นทาวน์โฮม วิลเลจทาวน์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว

AREN

ทาวน์โฮม สไตล์ Modern Minimal โครงการใหม่ล่าสุด ภายใต้แนวคิด Madly Minimal ไปให้สุดกับชีวิตมินิมอล ตอบโจทย์สาย Minimal แบบสุด ๆ ด้วยตัวบ้านสีขาวล้วนพร้อมช่องแสงภายในบ้านขนาดใหญ่ และ Private Courtyard กลางบ้าน ระดับราคา 4-6 ล้านบาท

NORA

ทาวน์โฮมโครงการใหม่ กับไลฟ์สไตล์ Minimal Cafe สำหรับกลุ่มคนที่ต้องการมีบ้านหลังแรก ระดับราคาเริ่มตั้งแต่ 2 - 6 ล้านบาท

3. บริษัทฯ มีกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้ว คือ เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ และ เอ สเปซ โอดี อโศก-รัชดา และเฉลิมนิคม อารักษ์ เดอ มาชง ทั้ง 3 โครงการปัจจุบันแล้วเสร็จและมีลูกค้าบ้านเข้าพักอาศัยแล้วมากกว่า 80% โดยในปี 2565 จะเปิดขายเพิ่มเติม 2-3 โครงการในทำเลที่มีศักยภาพสูง ส่วนในเชิงการตลาดจะรุกไปที่ตลาดต่างประเทศในประเทศใหม่ๆ ที่มีศักยภาพมากยิ่งขึ้นและขยายกลุ่มเอเจนซีที่มีศักยภาพมากขึ้นมาทำการขายเชิงรุกในตลาดต่างประเทศที่ปัจจุบันได้ทำการตลาดอยู่

4. สร้าง Brand Awareness อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้าง Reminded และตอกย้ำแบรนด์อารียาให้เป็น Top Of Mind Brand ที่ลูกค้านึกถึง เพราะแบรนด์อารียา ทุก Product จะมีสไตล์ที่โดดเด่น และเป็นเอกลักษณ์ ทำให้ลูกค้ามีใจที่ได้เป็นเจ้าของ 'บ้านอารียา' โดยเน้นเจาะเข้าหากลุ่มลูกค้าด้วยสื่อ Online ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2564 ที่ผ่านมา เราได้ข้อมูลลูกค้าใหม่จากสื่อ Online ประมาณ 33,000 รายชื่อ ซึ่งฝ่ายขายจะทำการติดตามเพื่อเรียนเชิญลูกค้าทั้งหมดเข้ามาเยี่ยมชมโครงการต่อไป แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Offline Media ได้แก่ Billboard & Local Media ซึ่งทางอารียาได้ทำควบคู่กันอย่างต่อเนื่องทั้งสื่อ Online และ Offline

5. การให้บริการและการดูแลลูกค้า บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการให้บริการและการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งก่อนและหลังการขาย จึงทำให้เรื่องบริการและการดูแล เป็นกลยุทธ์หลักในการทำการตลาดของบริษัทฯ จึงมีการพัฒนาระบบการให้บริการและดูแล

หลังการขายสำหรับลูกค้าทุกท่าน ทำให้บริษัทฯ มีส่วนช่วยในการดูแลลูกค้า โดยนับตั้งแต่วันที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการ ตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการ ตลอดจนรับมอบบ้าน และเป็นลูกบ้านที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาฐานข้อมูลลูกค้าให้มีประสิทธิภาพ นอกจากนั้นยังมีการจัดหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เพื่อให้บริการได้อย่างทั่วถึง นอกจากนั้นยังมีการจัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างและคงไว้ซึ่งสัมพันธภาพอันดีแก่ลูกบ้านในทุกโครงการของอารียา

6. สร้างสัมพันธอันดีกับลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง มีความประทับใจต่อโครงการ ของบริษัทฯ ไม่เพียงแต่จะเป็นเรื่องของดีไซน์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ คุณภาพการก่อสร้าง และบริการหลังการขายแต่เพียงเท่านั้น ทางอารียายังได้ให้ความสำคัญกับการสร้างสัมพันธ์ของลูกบ้าน โดยจะมีการจัดกิจกรรมเพื่อรักษาสัมพันธ์ภาพกับลูกบ้านในทุกๆ เดือน ซึ่งถือเป็นจุดที่สร้างความแตกต่างให้กับตลาด และคู่แข่งเพราะกลุ่มลูกบ้านเดิมนั้น ถือเครื่องมือทางการตลาดที่แข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ ทำให้เกิดความประทับใจ การบอกต่อ รวมไปถึงการแนะนำเพื่อนมาเป็นลูกบ้านในอนาคตอีกด้วย

7. เน้นการเปิดโครงการคอนโดมีเนียมบนทำเลใหม่ฯ หลายทำเลพร้อมๆ กัน หรือในเวลาใกล้เคียงกัน โดยจะเป็นทำเลศักยภาพใกล้เคียงระบบขนส่งสาธารณะ ทั้งใกล้รถไฟฟ้า และใกล้ห้างสรรพสินค้าที่กำลังเป็นเทรนด์ใหม่ของการอยู่อาศัยคอนโดมีเนียม ที่มีโอกาสในการเติบโตด้านราคาสูง เพื่อสามารถตอบโจทย์และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ ได้ในวงกว้างอย่างครอบคลุม โดยเน้นทำการตลาดโดยการขายให้หมดตั้งแต่ช่วงพีริเซลล์ ตั้งแต่ที่เปิดโครงการและทำโครงสร้างราคาให้มั่นคงขณะที่ทำการซื้อในแต่ละช่วงมีกำไรในการขายต่อในอนาคต รวมถึงการออกแบบนั้นมีการออกแบบคอนโดให้เป็นแนวคิดใหม่ให้ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่อยู่อาศัยจริงมากที่สุด

กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทฯ ยังคำนึงถึงกำลังความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความกังวลกับความไม่มั่นใจในเสถียรภาพทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยของตนเอง บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการบริหารจัดการต้นทุน โดยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ฯ เข้ามาใช้ ไม่ว่าจะเป็น Aluminum Formwork System, Precast System, Design Improvement เป็นต้น

นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกันเพื่อให้มีผลิตภัณฑ์ครอบคลุมและตรงกับความต้องการทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีราคาเริ่มตั้งแต่ 1.50 – 6.00 ล้านบาท

กลยุทธ์ด้านการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ ใช้วิธีการจำหน่ายโดยทีมงานขายของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยพนักงานขายที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์และบริการเป็นอย่างดี สามารถให้ข้อมูลและคำแนะนำเพื่อประกอบการตัดสินใจของลูกค้าได้ โดยพนักงานขายทุกคนจะได้รับการอบรมด้านเทคนิคการขายและข้อมูลด้านผลิตภัณฑ์อย่างสม่ำเสมอ และอีกสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญก็คือ การตกแต่งสำนักงานขาย การตกแต่งห้องตัวอย่าง และการตกแต่งบริเวณโครงการ ซึ่งถือเป็นช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัทฯ ที่แสดงถึงรายละเอียดของโครงการ อีกทั้งยังสร้างความประทับใจและความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าอีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เข้าร่วมการจัดงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ฯลฯ ส่วนการตลาดกระตุ้นยอดขายในต่างประเทศ บริษัทจะเน้นการออกบูท โดยได้รับความร่วมมือจาก Agent ที่มีความเชี่ยวชาญในประเทศนั้นๆ

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทฯ ยังคงที่จะมุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืนบนสังคมคุณภาพ และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นทั้งในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้าง และบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกบ้าน ชุมชน และสังคม มีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุขด้วยแนวความคิด "สุนทรีย์ในการใช้ชีวิต" (Aesthetic of Living) และในปี 2564 ได้มีนโยบายปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ ที่ชื่นชอบความทันสมัยและการใส่ใจสุขภาพกายและใจ บริษัทฯ เล็งเห็นว่าแต่ละคนมีความสุขในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่สร้างพื้นฐานของความสุข ด้วยการสร้างพื้นที่ให้สมาชิกในครอบครัวได้มีไลฟ์สไตล์ความสุขในแบบของตนเอง โดยข้อความหลักในการสื่อสาร (Key message) คือ “อารียาความสุขมีตัวตน” โดยแคมเปญนี้ต้องการสะท้อนให้เห็นถึงความหลากหลายของมนุษย์ที่แต่ละคนมีความสุขได้ไม่เหมือนกัน แต่ทุกคนสามารถมีความสุขวนเวียนอยู่รอบๆ ตัวได้เมื่อได้อาศัยอยู่ในบ้าน

สำหรับช่องทางการสื่อสารเป็นการบูรณาการ ทั้งแบบ offline และ online เพื่อให้แต่ละสื่อได้ทำหน้าที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นการสร้างการรับรู้ (Awareness) เพื่อให้อารียาเป็นแบรนด์ที่ลูกค้านึกถึงเป็นตัวเลือกลำดับต้นๆ รวมถึงการสร้างความเข้าใจเนื้อหาให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่ม ด้วยวิดีโอคอร์ปอเรตแบรนด์ (Corporate Branding VDO) หรือผ่านสื่อ Online อื่นที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Offline Media ได้แก่ Billboard & Local Media ที่ถือเป็นสื่อหลัก ที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ ดังนี้

นโยบายกำลังคน

การมีกำลังคนที่สามารถดำเนินการเองได้และพัฒนาคุณภาพฝีมือแรงงานเพื่อการจ้างงานที่ยั่งยืน โดยบริษัทฯ ลดความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างโดยจัดให้มีทีมงานของตนเองในการก่อสร้างจำนวนหนึ่ง อีกทั้งพัฒนาฝีมือแรงงานควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่บริษัทฯ นำมาใช้ เพื่อให้คนงานเหล่านั้น สามารถทำงานกับบริษัทฯ ได้ในระยะยาวและมีความสามารถมากขึ้น

นโยบายด้านการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่และรายย่อยที่มีคุณภาพ

เพื่อให้การส่งมอบสินค้ามีคุณภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกเหนือจากด้านกำลังคนแล้ว บริษัทฯ มีนโยบายที่จัดจ้างผู้รับเหมาขนาดใหญ่ที่มีคุณภาพสูงและมีประวัติการทำงานที่เห็นได้ชัดมาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จด้านคุณภาพ

นโยบายการจ้างงานแรงงานต่างด้าว

ปัจจุบันบริษัทฯ มีแรงงานต่างด้าวถูกต้องตามกฎหมายสำหรับแรงงานที่อยู่ระหว่างการขออนุญาต ก็จะต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเท่านั้นเช่นกัน

นโยบายสร้างศูนย์ฝึกฝีมือแรงงาน

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ บริษัทฯ มีนโยบายสร้างศูนย์ทดสอบฝีมือแรงงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา เพิ่ม-ลด ค่าจ้างให้เหมาะสมกับทักษะฝีมือ เพื่อเปิดโอกาสให้ช่างฝีมือได้พัฒนากะหะฝีมือ และพัฒนาตนเองไปสู่มาตรฐานที่สูงขึ้น ให้สอดคล้องกับมาตรฐานและตรงกับความต้องการของบริษัทฯ เพื่อให้งานก่อสร้างมีคุณภาพที่ดีมากยิ่งขึ้น

นโยบายการจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ในงานก่อสร้างและการบริการหลังการขาย

เพื่อการส่งเสริมการขาย บริษัทฯ มีนโยบายในการรับประกันคุณภาพสินค้าให้กับลูกค้ายาวนานขึ้น โดยการเจรจาต่อรองให้ผู้ผลิตสินค้า รับประกันคุณภาพสินค้าตั้งแต่ 3-5 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับชนิดของวัสดุ ตลอดจนมีนโยบายการเอาใจใส่ดูแลลูกค้าตั้งแต่เริ่ม และบริการหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

รายละเอียดขั้นตอนการจัดหาผลิตภัณฑ์และการบริการ

1. การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินเป็นต้นทุนหลักในการทำธุรกิจของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 30-40 % ของต้นทุนทั้งหมด ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมาก การจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการนั้น บริษัทฯ จะมองหาที่ดินที่มีศักยภาพ และอยู่ในเขตเมือง ทั้งนี้ เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวภายหลังการพัฒนาเป็นโครงการแล้วสามารถขายและปิดโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น และก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยสำรวจสภาพการณ์ตลาดและสภาวะการแข่งขัน รวมทั้งความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ เพื่อหาโอกาสทางการตลาด และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จากนั้นจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินโดยบริษัทฯ จะติดต่อซื้อที่ดินผ่านนายหน้าขายที่ดินเป็นส่วนใหญ่ หรือบางกรณีบริษัทฯ อาจติดต่อซื้อจากเจ้าของที่ดินเอง ในราคาที่เปรียบเทียบกับราคาประเมิน หรือราคาตลาดแล้วเห็นว่าเหมาะสม และบริษัทฯ ไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อสะสมเป็นสต็อกไว้ก่อนการพัฒนาโครงการเป็นระยะเวลานาน

2. การจัดหาผู้รับเหมาและการก่อสร้าง

บริษัทฯ จะเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาขนาดกลางและรายย่อยที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานและต้นทุนการก่อสร้างให้ได้ตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาของบริษัทฯ จะสามารถลดลงได้ ดังนี้

- บริษัทฯ มีการเจรจาลดค่าวัสดุก่อสร้างหลักส่วนใหญ่กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างให้ผู้รับเหมา และกำหนดยื่นราคาไว้ให้กับผู้รับเหมาสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง และให้ผู้รับเหมาไปซื้อวัสดุจากผู้ค้าที่ได้เจรจาแล้วเสร็จแล้ว ส่งผลให้ผู้รับเหมาที่รับงานจากทางบริษัทสามารถกำหนดและควบคุมต้นทุนของตนเองได้แน่นอนขึ้น ทำให้ผู้รับเหมาต้องการที่จะทำธุรกิจกับบริษัทฯ
- ปัจจุบันบริษัทฯ มีผู้รับเหมาที่รับทำงานให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องมากกว่า 20 ราย ซึ่งหากผู้รับเหมารายใดไม่สามารถรับงานที่ทำกับบริษัทฯ ได้ บริษัทฯ ก็สามารถจัดหาผู้รับเหมารายอื่นทดแทนได้ทันที
- มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่แทนกำลังคน เช่น แบบอลูมิเนียมสำหรับหล่อคอนกรีต (Aluminum formwork) หรือระบบหล่อสำเร็จ เป็นต้น โดยระบบทั้งสองดังกล่าว จะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือลงได้
- ปัจจุบันบริษัทฯ มีการวางแผนล่วงหน้า โดยประสานงานบริษัทฯ จัดหาแรงงาน นำแรงงานต่างด้าวจากประเทศต้นทาง อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งเป็นแรงงานต่างด้าวแบบมีการรับประกันผ่านกระบวนการนำเข้าแรงงานจากประเทศต้นทาง และมีสัญญาขั้นต่ำรับรองคุณภาพแรงงาน เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 เดือน - 1 ปี และสามารถนำเข้าแรงงานได้ตลอดปี ทำให้มั่นใจได้ว่าหากมีภาวะไม่ปกติ ทางบริษัทฯ ยังคงดำเนินการก่อสร้างได้อย่างราบรื่น
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องของคุณภาพทั้งแนวราบและแนวสูง โดยบางโครงการได้จัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสูงเข้ามาดำเนินการ และจัดให้มีการประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาเป็นประจำทุกปี

3. การส่งมอบงาน

บริษัทฯ จะชำระเงินค่าก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาตามงวดความสำเร็จของงานที่ได้รับอนุมัติไว้ในสัญญาการก่อสร้างและหลังจากที่ได้มีการตรวจรับงวดงานร่วมกับลูกค้าแล้วเท่านั้น ซึ่งในการชำระเงินให้กับผู้รับเหมา บริษัทฯ จะหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานร้อยละ 2.5 - 5.0 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ โดยผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ว่าเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง มีคุณภาพของงานที่ดี มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเครดิตทางการค้าที่ดี จึงทำให้มั่นใจได้ว่างานของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพในระดับหนึ่ง บริษัทฯ ยังได้กำหนดให้มีคนทำงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง โดยว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาเป็นผู้ควบคุมคนทำงาน มีการจัดฝึกอบรมผู้ควบคุมงานและวิศวกรก่อสร้างของทั้งบริษัทฯ และของผู้รับเหมา จัดทำคู่มือว่าด้วยมาตรฐานการก่อสร้างและมาตรฐานการตรวจรับบ้าน ในส่วนของการติดตามความก้าวหน้างานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้างจะคอยรายงานความคืบหน้างานก่อสร้าง เมื่อมีเหตุล่าช้าจะเข้าแก้ไขปัญหาล่วงหน้า ในกรณีที่ผู้รับเหมารายเดิมไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด ก็จะจัดหาผู้รับเหมารายอื่นเข้าทำงานแทน

4. การจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

ทุกโครงการของบริษัทฯ จะต้องถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมเป็นอย่างน้อย ซึ่งส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อนุคคลภายนอก รวมทั้งกำกับดูแลด้านสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร และรวมถึง สภาพแวดล้อมโครงการ ที่ทำงาน ที่พนักงาน โดยจะต้องอยู่ภายใต้หลักการของ Health Safety and Environment (HSE)

ในการพัฒนาโครงการและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ได้มีการดูแลการขุดดิน โดยให้ล้างทำความสะอาดรถและถนนเมื่อจบแล้วเสร็จ นอกจากนี้ยังให้มีการฉีดน้ำกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และจำกัดเวลาทำงานอีกด้วย

ในส่วนการทำการพัฒนาโครงการและงานก่อสร้างขนาดใหญ่ จะต้องทำรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงาน

นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จะต้องดำเนินการแก้ไขปรับปรุงงานเพื่อลดผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม และ บริษัทฯจะสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ เมื่อได้หนังสือรับรองจากหน่วยงานดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ร่วมมือกับชุมชนทำความสะอาดถนนนอกโครงการและปลูกต้นไม้เพื่อดูดซับฝุ่นละออง และสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ภายในบ้าน ทั้งที่ทางบริษัทฯ เลือกติดตั้งให้กับลูกค้า หรือที่จัดเตรียมเป็นของสมนาคุณหรือการส่งเสริมการขายให้ลูกค้า ล้วนเป็นแบบประหยัดไฟทั้งสิ้น และที่ผ่านมามีบริษัทฯ ยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องของสิ่งแวดล้อม

ในทำนองเดียวกันบริษัทฯ ยังคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมหลังจากโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทฯ มีนโยบายการจัดการด้านความสะอาดของโครงการให้สะอาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีในโครงการ ตลอดจนสภาพแวดล้อมในบริเวณที่พักคนงาน เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในการใช้ชีวิตประจำวันของคนงาน

โครงการของบริษัทในปัจจุบัน

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้วรอโอน		มูลค่าขายแล้วรอโอน		สินค้าคงเหลือ		สินค้าคงเหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)			
บ้านเดี่ยว																
อารียา สวนา 3	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.ค.-47	ก.ย.-62	23	330	6	76	-	-	-	-	-	-	17	254	20%
อารียา เมกโทร (เกษตร)	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	พ.ค.-57	พ.ค.-57	35	406	33	371	-	-	-	-	-	-	2	35	97%
เดอะวิลเลจ แจงวัฒนะ - ติวานนท์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.ค.-55	มี.ย.-56	150	605	122	472	2	8	-	-	26	124	-	-	100%
เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	พ.ย.-57	เม.ย.-58	86	322	77	282	1	4	-	-	8	37	-	-	100%
อารียา ไคโม วงแหวน-รามอินทรา	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	มี.ค.-58	ต.ค.-58	124	535	118	505	-	-	-	-	6	30	-	-	100%
อารียา ไคโมลาดกระบัง -สุวรรณภูมิ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.พ.-59	เม.ย.-59	73	518	29	184	-	-	-	-	10	73	34	260	87%
อารียา ไคโม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บจ.อารียา แมเนจเม้นต์ จำกัด	พ.ค.-59	พ.ค.-59	115	439	62	225	1	4	-	-	2	12	50	199	88%
ดี เอวา เรสซิเดนซ์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.พ.-60	มี.ค.-60	36	1,249	12	301	-	-	-	-	4	161	20	786	77%
อารียา บุษบาลาดพร้าว-เสรีไทย	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.ย.-61	ต.ค.-61	20	293	11	135	-	-	-	-	1	12	8	146	84%
อารียา ไคโม ปรังบัวบางนา-วงแหวนฯ	บริษัท กุศลเปซ จำกัด	พ.ย.-61	ธ.ค.-61	144	1,256	46	335	1	8	5	39	2	23	90	851	59%
ไคโม โบกานักทำบางนา	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พ.ย.-63	พ.ย.-63	108	667	55	333	-	-	38	237	1	10	14	87	57%
ไคโม บีอีที บางนา	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พ.ค.-63	มี.ย.-63	126	763	121	729	1	6	3	20	1	9	-	-	97%
รวมบ้านเดี่ยว 12 โครงการ				1,040	7,384	692	3,948	6	30	46	296	61	491	235	2,619	-
ทาวน์โฮม / บ้านแฝด																
เดอะคัลเลอร์ส ปรังบัวบางนา-กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พ.ย.-57	ธ.ค.-57	262	513	261	510	-	-	-	-	1	3	-	-	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้วรอโอน		มูลค่าขายแล้วรอโอน		สินค้าคงเหลือ		สินค้าคงเหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ)					
เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก- ราชพฤกษ์	บริษัท กุลสเปซ จำกัด	พ.ย.-57	ร.ค.-57	263	473	262	470	-	-	-	-	1	3	-	-	100%
เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	พ.ย.-57	มี.ค.-58	133	386	132	381	-	-	-	-	1	5	-	-	100%
เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก -ราชพฤกษ์ 2	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ส.ค.-59	ร.ค.-59	128	385	128	385	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก- ราชพฤกษ์ 2	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ร.ค.-59	ร.ค.-59	215	410	215	410	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 3	บจ.อารียา แมนเนจเม้นต์	มี.ค.-60	ส.ค.-60	219	449	219	449	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	เม.ย.-59	พ.ค.-59	265	554	255	533	-	-	-	-	3	8	7	14	100%
เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บจ.อารียา แมนเนจเม้นต์	เม.ย.-59	มี.ย.-59	255	447	159	304	6	12	-	-	16	33	44	97	96%
เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2	บริษัท ซิลัสเปซ จำกัด	ต.ค.-61	พ.ย.-61	272	547	36	64	-	-	-	-	1	4	235	479	31%
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	มี.ย.-60	มี.ย.-60	179	458	177	452	-	-	-	-	2	6	-	-	100%
เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา- หทัยราษฎร์	บริษัท กุลสเปซ จำกัด	ต.ค.-62	พ.ย.-62	150	490	62	192	-	-	-	-	5	19	83	280	73%
อารียา แมนดารีน่า เอกมัย-รามอินทรา	บจ.อารียา แมนเนจเม้นต์	ม.ค.-62	มี.ย.-62	120	908	65	452	-	-	-	-	14	121	41	334	72%
เดอะ พาร์ก บาย อารียา	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ม.ค.-62	เม.ย.-62	73	911	11	116	-	-	-	-	2	29	60	766	63%
เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.ค.-59	ก.ย.-59	342	773	318	712	1	3	3	8	8	22	12	29	100%
เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต-วงแหวน	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พ.ค.-60	มี.ย.-60	481	1,012	215	435	2	4	1	2	12	26	251	546	64%
เดอะ วิลเลจ รังสิต – วงแหวน	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	พ.ค.-60	ก.ย.-60	319	1,060	143	451	-	-	1	3	4	15	171	591	57%
อารียา บริกค์ รังสิต-คลอง 4	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ร.ค.-60	มี.ย.-61	7	31	1	4	-	-	-	-	6	26	-	-	100%
อารียา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.ค.-61	ส.ค.-61	8	31	5	20	-	-	-	-	3	11	-	-	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้วรอโอน		มูลค่าขายแล้วรอโอน		สินค้าคงเหลือ		สินค้าคงเหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ)			
อารียา บริกค์รังสิต-วงแหวนฯ 2	บริษัท ไวต์ลิฟ/วิง จำกัด	ส.ค.-61	ส.ค.-61	8	29	4	15	-	-	-	-	4	15	-	-	100%
เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	มี.ค.-61	พ.ค.-61	130	617	60	269	-	-	-	-	6	37	64	311	78%
เดอะวิลเลจ บางนา	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.ค.-55	ก.ค.-55	105	310	104	308	-	-	-	-	-	-	1	3	100%
อารียา บริกค์บางนา - วงแหวนฯ	บจ.อารียา แมนเนจเม้นต์	พ.ค.-60	ส.ค.-61	4	22	3	17	-	-	-	-	-	-	1	4	99%
เดอะคัสเลอร์ส บางนา-วงแหวน 2	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ต.ค.-60	ร.ค.-60	270	685	269	681	-	-	-	-	1	4	-	-	100%
เดอะ คัสเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3	บริษัท ไวต์ลิฟวิง จำกัด	ม.ค.-62	เม.ย.-62	164	535	144	464	-	-	2	8	2	7	16	57	93%
เดอะ คัสเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	เม.ย.-62	มิ.ย.-62	183	530	157	445	-	-	4	12	1	5	21	67	92%
เดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.ค.-63	ร.ค.-63	134	615	37	165	-	-	4	18	1	7	92	424	54%
เอเรน	บริษัท ไวต์ลิฟวิง จำกัด	ร.ค.-64	ร.ค.-64	25	133	1	7	-	-	6	37	-	-	18	90	57%
เดอะคัสเลอร์ส แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	พ.ค.-50	เม.ย.-51	187	345	186	342	-	-	-	-	1	3	-	-	100%
รวมทาวนิโฮม / บ้านแฝด 28 โครงการ				4,871	13,658	3,629	9,053	9	18	21	88	95	408	1,117	4,091	-

คอนโดมิเนียม

เอ สเปซ สุขุมวิท 77	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	มิ.ย.-53	มิ.ย.-53	443	728	440	724	-	-	-	-	3	5	-	-	100%
เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	มี.ค.-55	ร.ค.-58	832	1,495	832	1,495	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
เอ สเปซ อโศก-รัชดา	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	พ.ย.-49	ก.พ.-52	2,178	4,209	2,176	4,206	-	-	-	-	2	3	-	-	100%
เอ สเปซ เฟลย์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ม.ค.-51	พ.ย.-53	485	800	483	792	-	-	-	-	2	8	-	-	100%
เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	มี.ค.-55	เม.ย.-59	547	2,447	509	2,275	5	19	-	-	33	153	-	-	100%
เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ส.ค.-56	เม.ย.-60	406	847	297	611	24	38	-	-	85	198	-	-	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้วรอโอน		มูลค่าขายแล้วรอโอน		สินค้าคงเหลือ		สินค้าคงเหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ)					
เจลินิจ อาร์ต เดอ เมซอง	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ส.ค.-60	ม.ค.-63	124	1,751	37	498	-	-	7	108	2	21	78	1,125	98%
เอ สเปซ มี บางนา	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	มี.ค.-55	ก.ค.-58	960	1,275	947	1,217	-	-	-	-	13	58	-	-	100%
สุนทริยา	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	เม.ย.-63	พ.ย.-65	542	9,544	-	-	-	-	6	84	-	-	536	9,459	5%
เอ สเปซ เทชร-นวมินทร์	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	ต.ค.-49	พ.ย.-52	207	323	206	321	-	-	-	-	1	2	-	-	100%
รวมคอนโดมิเนียม 10 โครงการ				6,724	23,419	5,927	12,139	29	57	13	192	141	446	614	10,585	-
รวมทั้งหมด 50 โครงการ				12,635	44,461	10,248	25,140	44	106	80	576	297	1,345	1,966	17,295	-

* ยอดขายแล้วที่ระบุไว้ในตาราง หมายถึง ยอดขายให้กับลูกค้าที่ได้ทำสัญญาซื้อแล้ว ทั้งที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วและยังไม่ได้โอน

การลงทุน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักและธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 12 บริษัท และมีเป้าประสงค์ดังนี้

บริษัท	เป้าประสงค์
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	เพื่อให้บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า ทั้งนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน
บริษัท วัน อีพ จำกัด	เพื่อให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้วยวิวัฒนาการที่ทันสมัยให้กับโครงการต่างๆของบริษัทและลูกค้าทั่วไป
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท อารียา โฮลพิทอลลิตี้ จำกัด	เพื่อทำธุรกิจร้านอาหารและบริการ
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิม : บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท	99.99
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 100,000,000 บาท	99.99
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล	หุ้นสามัญ 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท กุลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 60,000,000 บาท	99.99
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท ซิลส์เปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.99
บริษัท อารียา ฮอเทลลิสตี้ จำกัด	ร้านอาหารและบริการ	หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท	99.99
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.97
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.97
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิม : บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม	หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 50,000,000 บาท	99.99
บจก. มอริโรว์ 1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.97
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	หุ้นสามัญ 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.70

โครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	มูลค่าต้นทุนเงินทุน (ล้านบาท)
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	10.00	99.99	10.00
บริษัท วัน อีพ จำกัด	100.00	99.99	100.00
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	65.00	99.99	65.00
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	60.00	99.99	60.00
บริษัท ไวต์ลิวอิง จำกัด	65.00	99.99	65.00
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	1.00	99.99	1.00
บริษัท อารียา ฮอลพิทอลลิสตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด)	10.00	99.99	1.00
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	1.00	99.97	1.00
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	1.00	99.97	1.00
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิม : บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)	50.00	99.99	1.00
บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด	1.00	99.97	1.00
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	1.00	99.70	1.00

ข้อมูลหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200,000,000 บาท ชำระแล้วจำนวน 980,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งจำนวน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษี*	456,928,096	46.6
2	กลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์	191,859,100	19.6
3	PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. .LTD.	60,000,000	6.1
4	นางสาวกัลยา ศรีเสมอ	48,878,900	5.0
5	นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์	46,569,500	4.8
6	นางสาวจารวี สิริจวรา	44,850,000	4.6
7	นายฐกร นิติปัญญาวุฒิ	27,380,000	2.8
8	นายอำนาจ จันทรกนุพงศ์	21,179,000	2.2
9	นายวีรศักดิ์ คุณพลิน	20,000,000	2.0
10	นางนิภาพัฒน์ ไรมรัตนพันธ์	19,400,000	2.0
	รวม	937,044,596	95.6

*กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษี ประกอบด้วย
(1) นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด,
(2) นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี 136,306,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 13.9 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

การออกหลักทรัพย์อื่น

1. หลักทรัพย์ตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนรวม 6,014 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)	วันครบกำหนดไถ่ถอน	มูลค่า ณ วันออกหุ้นกู้ (ล้านบาท)
หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561	22 พฤศจิกายน 2561	3 ปี 3 เดือน	6.05	22 กุมภาพันธ์ 2565	167
หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	31 มกราคม 2563	2 ปี	6.80	30 มกราคม 2565 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	1,384
หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	11 กันยายน 2563	2 ปี 6 เดือน	7.00	11 มีนาคม 2566 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	810
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	11 กุมภาพันธ์ 2564	2 ปี 6 เดือน	7.00	11 สิงหาคม 2566	1,550
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	8 กรกฎาคม 2564	2 ปี 6 เดือน	7.00	8 มกราคม 2567	1,553
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	6 ตุลาคม 2564	1 ปี	6.25	6 ตุลาคม 2565	550
รวม					6,014

2. ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดคงค้างตั๋วสัญญาใช้เงินทั้งสิ้น 180 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายปันผล

คณะกรรมการของบริษัทฯ มีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และกuponเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

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

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

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทนั้น บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดอัตราส่วนในการจ่ายไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทย่อยและคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลเป็นกรณีไป

2

การบริหาร จัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจของบริษัทฯ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตเป็นไปดังนี้

1. ความเสี่ยงในเรื่องนโยบายรัฐบาล

1.1 ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบข้อบังคับและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

- ผลกระทบจากมาตรการการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม
- ผลกระทบจากการเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศ ที่ทางหน่วยงานรัฐยังไม่มีแนวเขตเวนคืนที่ชัดเจน มีผลกระทบต่อการวางแผนโครงการ แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทได้เพื่อระยะสั้น จากแนวเวนคืนออกมา เพื่อป้องกันปัญหาการถูกเวนคืนที่ดินกระทบต่อลูกค้าในอนาคต

1.2 ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบข้อบังคับและกฎหมาย

เนื่องจากในปีที่ผ่านมาราคที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายแนวรถไฟฟ้าและถนนเป็นจำนวนมาก ที่ดินในทำเลต่างๆ โดยเฉพาะที่มีความต้องการในแหล่งชุมชนจึงมีการปรับตัวขึ้นสูง ซึ่งทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้นและราคาตลาดที่อยู่อาศัยก็จะปรับตัวขึ้นสูงตามไปด้วย ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับความสามารถกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าทั่วไป บริษัทฯ จึงได้มีทีมสำรวจวิจัยตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

2.1 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และการปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ

จากความผันผวนของราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้มีผลกระทบกับต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ จึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาวัสดุและค่าแรงก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด โดยการทำเหมื่อนราคาวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับคู่ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาน้ำมันได้ในระยะหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์ และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น ไม้ฝาเนอร่า, ไม้ระแนงคอนกรีต ที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ, Aluminum Formwork System, Precast System, Bathroom Pods, Solar cell System, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวนโฮม 2-3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 8-12 เดือน จึงสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาวัสดุ และการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ซึ่งต้องใช้เวลาก่อสร้าง 2-3 ปี บริษัทฯ ได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้ว และหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ระยะหนึ่ง บริษัทฯ ได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

ส่วนเรื่องค่าแรงขั้นต่ำที่มีการปรับเพิ่มทุกปี อาทิเช่น 1 ม.ค. 2560 ปรับค่าแรงขั้นต่ำจาก 300 บาทต่อวันเป็น 310 บาทต่อวัน 1 เม.ย. 2561 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 325 บาทต่อวัน และปัจจุบันได้รับค่าจ้างขั้นต่ำประจำปี 2563 เป็น 331 บาทต่อวัน เพิ่มขึ้น 1.8% ซึ่งไม่ได้ส่งผลกระทบกับการจ้างแรงงานมากนัก

2.2 ศักยภาพและประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา

ทางบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้สั่งสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มพัฒนานุเคราะห์ให้ใช้ระบบ BIM (Building Information Modeling) เป็นเทคโนโลยีใหม่ที่ถูกพัฒนาขึ้นสำหรับวงการก่อสร้าง ที่สามารถทำงานครอบคลุมการก่อสร้างได้ทั้งหมด เริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร , การถอดบัญชีปริมาณวัสดุ (BOQ :Bill of quantity) ,การเขียน Shop drawing คือแบบที่เขียนขึ้นมาเพื่อใช้ทำงานจริงๆ เพื่อลดความผิดพลาดระหว่างการก่อสร้าง ตลอดจนถึงใช้ BIM สำหรับการวางแผนงานก่อสร้าง

นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มพัฒนานุเคราะห์ให้ใช้ระบบ BIM (Building Information Modeling) เป็นเทคโนโลยีใหม่ที่ถูกพัฒนาขึ้นสำหรับวงการก่อสร้าง ที่สามารถทำงานครอบคลุมการก่อสร้างได้ทั้งหมด เริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร , การถอดบัญชีปริมาณวัสดุ (BOQ :Bill of quantity) ,การเขียน Shop drawing คือแบบที่เขียนขึ้นมาเพื่อใช้ทำงานจริงๆ เพื่อลดความผิดพลาดระหว่างการก่อสร้าง ตลอดจนถึงใช้ BIM สำหรับการวางแผนงานก่อสร้าง

2.3 คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง

หัวข้อดังกล่าวนี้ ถือเป็นหัวข้อสำคัญ ที่ทางบริษัทฯ มุ่งเน้นมาโดยตลอด โดยทางบริษัทฯ ได้ตั้งทีมงานเพื่อพัฒนาและศึกษาระบบการก่อสร้างรวมถึงการติดตามแก้ไขการก่อสร้างที่ผ่านมาว่ามีส่วนใดที่ต้องพัฒนาเพื่อให้บริการ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการจัดฝึกอบรมพัฒนาความรู้, ความสามารถให้กับพนักงาน, ผู้รับเหมา และ แรงงาน เพื่อให้เข้าใจถึงขั้นตอนการทำงานที่ถูกต้องแม้เป็นงานที่ทำประจำอยู่แล้ว บริษัทฯ เข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และเนื่องจากปัจจุบันทางบริษัทได้มีการเปิดโครงการใหม่ฯ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องมีการบริหารจัดการด้านจำนวนคนงาน, จำนวนผู้รับเหมา รวมถึงการปรับและกำหนดรูปแบบการทำงานให้ชัดเจนและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงได้มีการจัดตั้งทีมงานที่เรียกว่าทีมงาน Troop ขึ้นมา และปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงาน โดยจัดกลุ่มของงานเพื่อลดจำนวนงานด้านเอกสาร ลดจำนวนสัญญาการว่าจ้างลง ทั้งนี้ทีมงานจะต้องจัดทำสรุป และติดตามความคืบหน้าของงานในแต่ละงานเพื่อให้รู้แนวโน้มนำการทำงานว่าสามารถเป็นไปตามแผนงานหรือเร็วกว่า/ล่าช้ากว่าแผนงาน ซึ่งจะทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการและประเมินประสิทธิภาพการทำงานของทีมงานได้อีกด้วย อีกทั้งยังมีการจัดสรรคนงาน โดยปรับให้คนงานทำงานเฉพาะด้านของตนเองเพื่อลดความผิดพลาดในการทำงานลง ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QC จาก ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบ และตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทาง บริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขึ้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

2.4 ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการ

ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ให้ทั้งโอกาสและช่องทางให้พนักงานได้แสดงความสามารถ ถือเป็นแนวคิดหลักที่จะทำให้พนักงานรู้ถึงคุณค่าของตนเอง และมุ่งมั่นที่จะนำองค์ความรู้มาพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เป็นการปลูกจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อกทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง (Stakeholder) รวมทั้งจิตวิญญาณแห่งความเป็นเจ้าของ (Entrepreneur spirit)

บริษัทฯ มีการวางแผนสรรหาบุคลากรเชิงรุกตามสถาบันการศึกษา ที่ผลิตบัณฑิตจบใหม่ตรงตามสายงาน และมีคุณภาพ เพื่อการค้นหาคัดรุ่นใหม่ไฟแรงที่มีความรู้ความสามารถ มีมุมมองและมีแนวคิดใหม่ฯ ในการทำงานกับบริษัทฯ พร้อมทั้งพัฒนาดตนเองและเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ โดยนำมาฝึกอบรมทั้งทางภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ เพื่อให้มีความรู้ มีประสบการณ์ เพื่อให้เติบโตและเก่งได้อย่างที่ต้องการ อีกทั้งยังมีการดูแลเรื่องอาหารและที่พักให้กับพนักงานเป็นอย่างดี

และปัจจุบันได้นำระบบ Microsoft Dynamics AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงานทำให้ข้อมูลต่างๆ ของทุกฝ่ายงานเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆ ทำได้โดยง่าย สะดวกแม่นยำ และรวดเร็ว ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย และสามารถลดปัญหาการจัดเก็บเอกสาร หรือเอกสารสูญหายกรณีพนักงานลาออก

2.5 ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมา

เนื่องด้วย ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อย และรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร ซึ่งปัจจุบันจำนวนผู้รับเหมาที่บริษัทฯ จ้าง มีเพียงพอสำหรับรองรับการเปิดโครงการต่างๆ โดยเป็นไปในลักษณะของการจ้างเหมา และปัจจุบันนี้บริษัทฯ ได้รับความร่วมมือจากผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่างๆ มาดำเนินการติดตั้งวัสดุต่างๆ ที่ผู้ผลิตจำหน่ายสินค้านั้นๆ อาทิเช่น จ้างเหมาโครงหลังคาพร้อมมุง, งานเหล็กพร้อมติดตั้ง, งาน Precast พร้อม

ติดตั้ง เป็นต้น จึงเป็นการฝึกกำลังเพื่อสร้างกำลังการผลิตของบริษัทฯ แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือคือ ต้องมีการปรับค่าแรงขึ้นต่ำให้เป็นไปตามกฎหมาย, ปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบ เพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานฝีมือให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้ แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือ (ดังที่เคยกล่าวมาข้างต้น) เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

อีกปัจจัยที่จะมองข้ามไม่ได้ คือกลุ่มผู้ประกอบการที่ปรับตัวด้วยการกระจ่ายการลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มที่พัฒนาคอนโดมิเนียม และหันมาลงทุนโครงการแนวราบ ที่จะต้องประสบปัญหาหางานก่อสร้าง เพราะตอนทำตึกสูงมีผู้รับเหมาหลายรายสร้างให้ไม่มีปัญหาด้านคุณภาพ แต่เมื่อทำแนวราบ ผู้รับเหมาเป็นรายย่อย ควบคุมคุณภาพยาก แรงงานขาดแคลน งานก่อสร้างไม่ทันเวลา หรือไม่ได้คุณภาพ จึงอาจการมีการแข่งขันสูงในการดึงตัวผู้รับเหมารายย่อยที่มีคุณภาพ

2.6 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนงานมีผลกระทบสำคัญต่อปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้าง และชื่อเสียงของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และพัฒนาจุดเสี่ยงให้เป็นจุดแข็งดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับคนงาน และจะขยายการศึกษาจากระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มเด็กซึ่งเป็นบุตรคนงานก่อสร้าง
- มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักคนงานในด้านต่างๆ

โดยการสร้างจิตสำนึกให้คนงานก่อสร้างรักษาความสะอาด บริเวณที่พักและสิ่งแวดล้อม

- ให้ความรู้กับคนงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงาน และจัดฝึกอบรมโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการฝึกอบรมด้านความปลอดภัยในการทำงาน รวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน
- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับคนงาน รวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุข สำหรับประชากรกลุ่มนี้เป็นพิเศษ จะมีการตรวจสุขภาพก่อนเข้าทำงาน โดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมด้านอาชีวเวชศาสตร์ หรือที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์ หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตามกฎหมายกระทรวงแรงงาน เพื่อจัดให้คนงานทำงานให้ เหมาะสมกับงานที่ทำเพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยงอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย
- มีการตรวจสุขภาพอนามัยคนงานเป็นระยะอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้ว ทั้งนี้ เพื่อเป็นการค้นหาโรคแต่เนิ่นๆ และรักษาได้ทันทั่วถึงเพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

2.7 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างคอนกรีตมีเนียม

การเสนอขายคอนกรีตมีเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคายากก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลง หากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาสิ่งจูงใจข้อดีที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอขายคอนกรีตมีเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่าจูงจูงจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วยเวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การเปิดโครงการใหม่ มีการพัฒนาสินค้าโดยวางแผนคิดตั้งแต่วิธีการก่อสร้าง ซึ่งทำให้บริษัทมีความแม่นยำในต้นทุนสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทเริ่มเปิดโครงการคอนกรีตมีเนียมตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน

ภายใต้ชื่อ “เอ สเปซ” ทั้งหมดมากกว่า 10 โครงการ กว่า 10,000 ยูนิต เป็นสิ่งที่ยืนยันได้ถึงความเป็นผู้ประกอบการมืออาชีพในตลาดคอนโดมีเนียม

3. ความเสี่ยงในด้านการเงิน และผลการดำเนินงานที่ไม่สม่ำเสมอ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน (345.56) ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนร้อยละ (10.53) ของรายได้รวม เปรียบเทียบกับปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท คิดเป็นกำไรร้อยละ 3.39 ของรายได้รวม โดยบริษัทขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 540.36 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จำนวน 2,875.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (52.16)% จากจำนวน 5,512.15 ล้านบาท ในปี 2563 เป็นจำนวน 2,637.08 ล้านบาท ในปี 2564 ส่วนอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 23.74 เป็นร้อยละ 17.94

อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ที่ถือหุ้นตามนิยามข้อกำหนดสิทธิเพิ่มขึ้น จาก 2.00 เท่า เป็น 2.11 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ที่ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก 2.68 เท่า เป็น 3.14 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากส่วนของผู้ที่ถือหุ้นที่ลดลงร้อยละ 13.02 ในขณะที่ส่วนของหนี้สินทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.13 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ที่ถือหุ้นและส่วนของหนี้สินทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายได้รวมของบริษัทปี 2564 เมื่อเทียบกับปี 2563 ลดลงร้อยละ 52.16 ในขณะที่เดียวกันบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 23.74 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 17.94 ในปี 2564 จากการแข่งขันด้านราคา และ โปรโมชั่นที่มากขึ้น รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากภาระหนี้ที่สูงขึ้น จากการออกตราสารหนี้ และการล่าช้าในงานก่อสร้างส่งผลกระทบต่อทำให้บริษัทต้องรับภาระต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น สวนทางกับรายได้ที่ลดลง

ด้วยสาเหตุดังกล่าวทำให้บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านการเงินเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ พยายามที่จะลดความเสี่ยงเรื่องการแข่งขันในตลาดโดยการพัฒนาและออกแบบบ้านที่มีความแตกต่างจากคู่แข่งคนอื่น ๆ เพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคา เช่น โครงการ บิอังก้า โครงการ โบกานิก้า และโครงการเอเรน ซึ่งแบบบ้านทั้งหมดจะแตกต่างจากแบบบ้านเดิมที่บริษัทเคยสร้าง ไม่ว่าจะเป็นโครงการคัลเลอร์ส หรือโครงการ วิลเลจ อีกทั้งบริษัทพยายามเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่มีความหลากหลายเพื่อพยายามควบคุมต้นทุนทางการเงินให้ต่ำลง ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หรือกู้จากบริษัทและบุคคลอื่น หรือการ

หาหุ้นส่วนเพื่อเพิ่มทุนในบริษัท หรือการหา strategic partner ผ่านทางโครงการต่างๆ รวมถึงการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิ/ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน/มีประกัน ระยะเวลาครบสั้น ยาวต่างกัน และสามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ก่อนกำหนด เพื่อให้เฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยอยู่ในอัตราที่บริษัทสามารถดำเนินการต่อไปได้ และภาระหนี้ของหุ้นกู้ลดลงจากการโอนหลักประกัน ซึ่งการออกหุ้นกู้มีประกันดังกล่าวได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาด ทำให้บริษัทมีทางเลือกสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาโครงการในอนาคต รวมถึงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินไม่ให้เกิดเงื่อนไขทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิ

4. ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มตระกูลเลาหพุนรังษี และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 46.2 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือ การขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือ ข้อบังคับบริษัท ที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องกับผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน โดยมุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) มีจริยธรรมในการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการอนุมัติรายการระหว่างกัน ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวกับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณาถ่วงดุลให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

3

การขับเคลื่อนธุรกิจ
เพื่อความยั่งยืน

นโยบายความยั่งยืนภายในองค์กร

การแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการ ด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ดำเนินการขับเคลื่อนตามนโยบายความยั่งยืน การจัดการพลังงาน ผลักดันอนุรักษ์ และจัดการพลังงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ ทั้งภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ดำเนินการของบริษัทฯ อย่างจริงจังและเป็นรูปธรรม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อด้านบวกทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมดังนี้

คณะกรรมการ

→ คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการบริหาร	ประธานกรรมการ
→ คุณอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ	กรรมการ
→ คุณจิรโรจน์ วงศ์เลิศธนกิจ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	กรรมการ
→ คุณสุเมธ จันทร์สมสุขดี	ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	กรรมการ
→ คุณอำนาจ จันทร์กนุพงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสารสนเทศ	กรรมการ

คณะทำงาน

→ คุณดลรวี กุลศรี	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	คณะทำงาน
→ คุณเบญจวรรณ สีสด	ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากร	คณะทำงาน
→ คุณกชพรรณ กาญจโนภาส	เจ้าหน้าที่ส่วนงานจัดการสิ่งแวดล้อม	คณะทำงาน
→ คุณเอกชัย ริมวิริยะทรัพย์	หัวหน้างานพัฒนาองค์กร	คณะทำงาน
→ คุณจุฬารัตน์ พลสาคร	เจ้าหน้าที่บุคคล	คณะทำงาน
→ คุณสิริภา คำภา	เจ้าหน้าที่บุคคล	คณะทำงาน

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

กำหนดนโยบาย เป้าหมายเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ และวัดผลสำเร็จได้

1. แต่งตั้งคณะทำงาน โดยมีองค์ประกอบ คือ

- กรรมการอำนวยการ 1 คนเป็นประธาน
- ผู้อำนวยการฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เป็นกรรมการ
- ผู้จัดการฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน
- พนักงานฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน
- ให้ผู้จัดการที่รับผิดชอบงานเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นเลขานุการ

2. ดำเนินการจัดการ ประสานความร่วมมือ เพื่อปฏิบัติตามนโยบาย การพัฒนาความยั่งยืน การอนุรักษ์พลังงานและวิธีการจัดการพลังงานของบริษัทฯ

3. เสนอผู้บริหารระดับสูงเพื่อพิจารณากำหนดเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืนของบริษัทฯ วิธีการจัดการพลังงาน แผนการฝึกอบรม และกิจกรรมเพื่อสร้างจิตสำนึกแก่พนักงานให้เกิดความตระหนัก

4. ดำเนินการตามเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืนและการอนุรักษ์พลังงาน จัดการฝึกอบรมหรือกิจกรรมส่งเสริมแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจอันจะนำไปสู่การปฏิบัติตามนโยบายได้อย่างครบถ้วน

5. ควบคุมดูแลให้มีการตรวจสอบและวิเคราะห์การปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนอนุรักษ์พลังงาน รวมทั้งควบคุม ตรวจสอบ ติดตาม และประเมินการดำเนินงาน รวมถึงการทบทวน วิเคราะห์ และแก้ไขข้อบกพร่องของการดำเนินงาน อย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม

6. ดำเนินการสื่อสารให้พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึง เกี่ยวกับเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืน วิธีการจัดการพลังงาน ผลการดำเนินงาน ผลการประชุม และผลการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่อง

7. เสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดหรือทบทวนนโยบายการพัฒนา

ความยั่งยืน และวิธีการจัดการพลังงาน ให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ พิจารณา เป็นประจำทุกปี

8. ดำเนินงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

นโยบายการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

1. บริษัทฯ จะดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์และการจัดการพลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงาน อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน

2. บริษัทฯ จะกำหนดแผนและเป้าหมายการพัฒนาและการอนุรักษ์พลังงานของบริษัทฯ ในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

3. บริษัทฯ จะกำหนดให้มีการตรวจติดตามและประเมินการจัดการพลังงาน รวมทั้งการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่องของการจัดการพลังงาน อย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติสอดคล้องและครบถ้วนตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

4. บริษัทฯ ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับที่จะต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน

5. บริษัทฯ จะให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินงานอนุรักษ์และจัดการพลังงานมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน รวมทั้งการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานแก่พนักงาน และสนับสนุนการมีส่วนร่วมของพนักงานในการเสนอแนะข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาความยั่งยืนและการจัดการพลังงานของบริษัทฯ

6. ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการพัฒนาความยั่งยืนจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านพลังงานเป็นประจำทุกปี

นโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานในสำนักงาน

1. บริษัทฯ จะดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัทฯ

2. บริษัทฯ จะดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับธุรกิจเทคโนโลยีที่ใช้ และแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี

การกระจายนโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานสู่การปฏิบัติ

1. การผลักดันนโยบาย และแนวทางการดำเนินงาน การสื่อสารนโยบายการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงาน โดยการให้ความรู้ และสร้างความเข้าใจในองค์กร เพื่อให้มีเป้าหมายเดียวกัน รวมถึงส่งเสริมการมีส่วนร่วม เพื่อมุ่งสู่การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การตั้งเป้าหมายการลดการใช้พลังงานและผลสำเร็จโครงการ การดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยการบริหารจัดการกระบวนการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น สร้างความตระหนักของพนักงานในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

การจัดองค์กร/ทีมงานด้านอนุรักษ์พลังงาน

บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการด้านการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่เมื่อปี 2559 โดยปัจจุบัน มีประธานกรรมการผู้จัดการ เป็นประธาน มีกรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการ และผู้อำนวยการสายงานส่งเสริม และพัฒนามาตรฐานงาน เป็นคณะกรรมการและเลขานุการ มีผู้จัดการจากฝ่ายต่างๆและเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดการอาคารและบริเวณเป็นคณะทำงาน โดยเป็นตัวแทนมาจากทุกฝ่ายงานมีหน้าที่ จัดทำนโยบายการอนุรักษ์พลังงาน กำหนดเป้าหมาย แผนการอนุรักษ์พลังงาน ดำเนินการจัดการพลังงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย

การส่งเสริมการดำเนินการด้านอนุรักษ์พลังงาน

1. การนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการประชุมต่างๆ เพื่อลดปริมาณการพิมพ์และใช้กระดาษโดยบริษัทฯ ได้เริ่มใช้แท็บเล็ตในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมต่างๆ
2. นำระบบ Microsoft Dynamic AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงาน ทำให้ข้อมูลต่างๆ ของทุกฝ่ายเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆ ทำได้สะดวก แม่นยำ ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการเก็บข้อมูลด้วยการสแกนข้อมูลในรูปแบบ soft file แทนการจัดเก็บเอกสารด้วย hard copy โดยบริษัทฯ ได้เริ่มใช้การจัดเก็บเอกสารต่างๆ โดยเฉพาะการจัดเก็บสำเนาเอกสารต่างๆ ของลูกค้า
3. การส่งเสริมให้มีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการใช้กระดาษในการส่งเอกสารภายในองค์กร
4. การสนับสนุนและใช้ผลิตภัณฑ์ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยการเลือกใช้สินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
5. การรณรงค์ประหยัดไฟฟ้าและการใช้น้ำภายในสำนักงาน

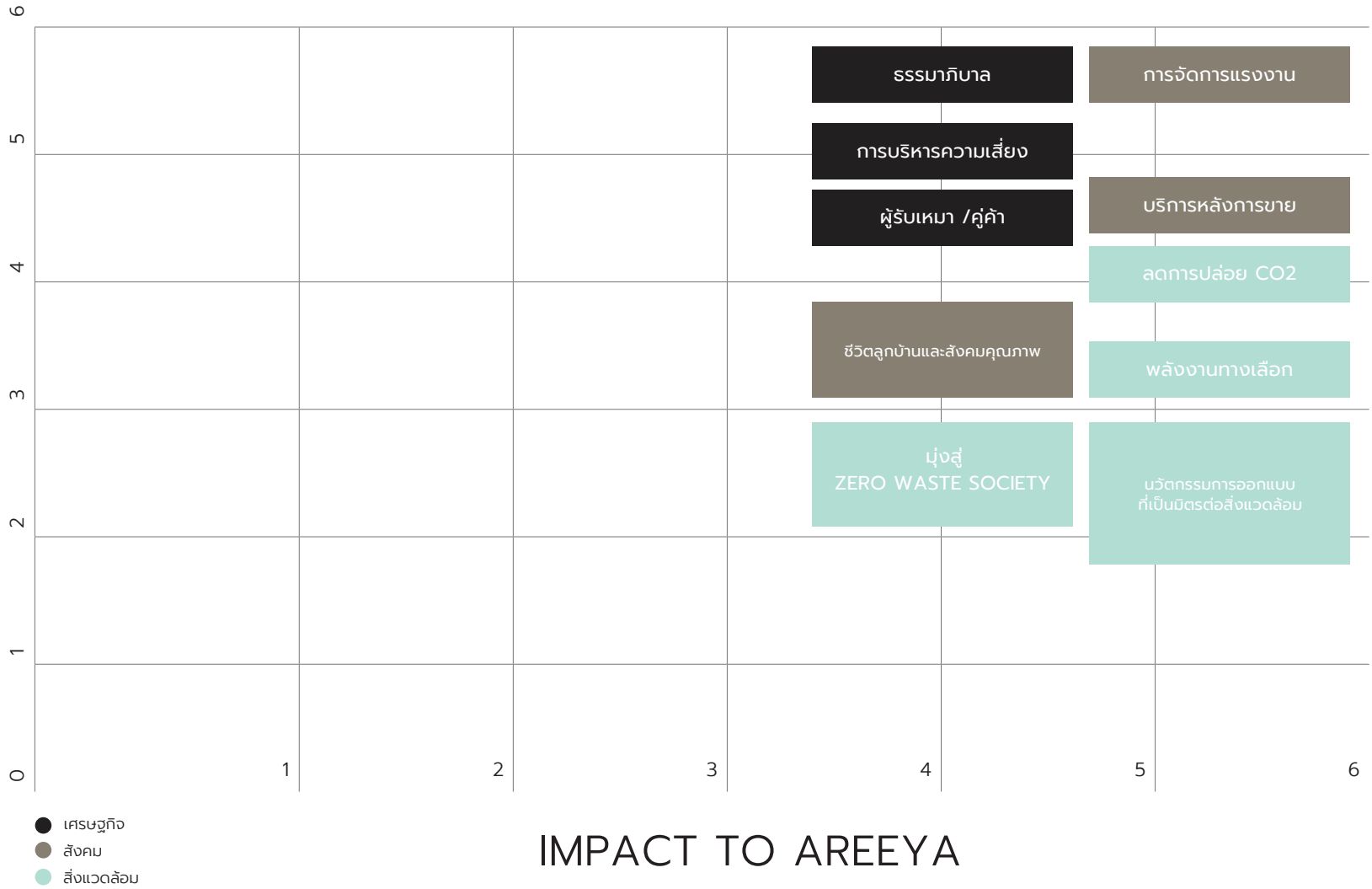
การจูงใจ/สร้างจิตสำนึก/การทำตัวเองเป็นแบบอย่างให้พนักงาน

การขับเคลื่อนระบบการอนุรักษ์พลังงานโดยใช้เครื่องมือเข้ามาช่วย Key Performance Indicators (KPI) ในการสื่อสารกลยุทธ์ และทำให้สอดคล้องเป็นหนึ่งเดียวกันทั้งองค์กร รวมทั้งการประเมินผลองค์กรโดยให้เป้าหมายในการประหยัดพลังงานเป็นตัวชี้วัดหนึ่งของความสำเร็จ หรือการใช้แผนการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ในการเชื่อมโยงผลประโยชน์ให้พนักงานที่มีส่วนร่วมในการลดต้นทุนภายในให้กับองค์กร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่ากระดาษ และปัจจัยอื่น ๆ ที่ทำให้ต้นทุนการผลิตและค่าใช้จ่ายขององค์กรลดลง

ให้ข้อมูลแก่พนักงานเพื่อให้เกิดความตระหนักในการประหยัดพลังงานด้วยตนเอง เช่น หากต้นทุนการใช้พลังงานในองค์กรเพิ่มสูงขึ้นผลกำไรย่อมน้อยลงซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการปรับเงินเดือน หรือการได้โบนัสประจำปี เป็นต้น เพื่อให้บุคลากรควรร่วมมือกันในการเปลี่ยนพฤติกรรมที่เคยชิน ช่วยกันประหยัดไฟ ต้องทำอย่างจริงจัง โดยใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าเท่าที่จำเป็น ปิดทุกครั้งเมื่อไม่ได้ใช้ และใช้ให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด

การประเมินประเด็นที่มีสาระสำคัญ

IMPACT TO STAKEHOLDERS



IMPACT TO AREEYA

ประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่นำเสนอในรายงาน

ประเด็น	หัวข้อที่นำเสนอในรายงาน
การจัดการแรงงาน	<p>สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - พัฒนาความเป็นอยู่ - การจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรม - พัฒนาฝีมือแรงงาน - พื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก (Child Friendly Space)
	<p>สุขเจ้าบ้าน : พนักงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปฐมนิเทศ และการฝึกอบรมพนักงาน - การจัดพื้นที่การทำงานและบรรยากาศในการทำงาน - การสร้างแรงจูงใจ และสวัสดิการ - การจัดกิจกรรมพนักงาน
บริการหลังการขาย	<p>สุขลูกบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน</p> <ul style="list-style-type: none"> - Community Service - กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ที่ส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืน
ผู้รับเหมา / คู่ค้า	<p>สุขเพื่อนบ้าน</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction Site Standards - A Subcontract - A Supplier Online System - Safety - Supplier ABC

ประเด็น	หัวข้อที่นำเสนอในรายงาน
คุณภาพชีวิตของลูกบ้านและสังคม	สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง - แปลงผักปลอดสารพิษ
นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง - ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) - ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ - พื้นที่ออกกำลังกาย - การจัดการของรีไซเคิล
มุ่งสู่ Zero Waste Society	สุขสิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม - การจัดการขยะ (Waste)
ธรรมาภิบาล	การกำกับดูแลกิจการ
การบริหารความเสี่ยง	ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและกระทบที่มีต่อการดำเนินงาน

การปฏิบัติและตอบสนอง
กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ประเด็นที่มีสาระสำคัญซึ่งสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียและการดำเนินงานซึ่งถือว่ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการบรรลุเป้าหมายนั้น ประกอบไปด้วยหลายส่วนที่เกี่ยวข้อง จึงได้นำมาพิจารณาคัดเลือกประเด็นหลักเพื่อดำเนินการในปีที่ผ่านมา โดยสามารถแบ่งกลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
ลูกค้า	ผู้ซื้อบ้าน/ห้องชุด(ลูกบ้าน)	<ul style="list-style-type: none">• เยี่ยมบ้าน• สํารวจข้อมูล• ประเมินความพึงพอใจในงานบริการทั้งแนวราบและแนวสูง• เพิ่มช่องทางสื่อสารหลากหลาย เป็นระบบ	<ul style="list-style-type: none">• บ้าน/ห้องชุดดี มีคุณภาพ• โครงการสะอาด• การรักษาความปลอดภัยได้มาตรฐาน• งานบริการหลังการขายที่รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐาน	<ul style="list-style-type: none">• ระบบ A ควบคุมงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพ• ระบบประเมินผล supplier งานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาด• ควบคุม 100% และนำผลประเมินความพึงพอใจเป็นเป้าหมายการให้บริการหลังการขาย• ระบบฐานข้อมูลและการให้บริการผ่าน Call Center• การจัดหาสิทธิประโยชน์แก่ลูกบ้านผ่านบัตร Areeya and You Card• จัดทำฐานข้อมูลลูกบ้านและชุมชน ในระบบ Master Plan	<ul style="list-style-type: none">• เกิดบ้าน/ห้องชุดที่ผ่านการตรวจรับจากผู้ซื้อแบบ 0 defect• ได้บริษัท รปภ. ที่มีมาตรฐานการให้บริการสูงขึ้น ทำให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ดี• ผลประเมินมีผลกระทบต่อการพัฒนางานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาดให้ดีขึ้นต่อเนื่อง• ผลประเมินความพึงพอใจในภาพรวมสูงขึ้นต่อเนื่อง และได้ผลระดับดีและดีมาก >90%• ดูแลลูกบ้านด้านการแจ้งซ่อม/ร้องเรียน และให้ข้อมูลทั่วไปได้ตามมาตรฐานที่กำหนด• มีข้อมูลลูกบ้านและผู้พักอาศัยที่เป็นปัจจุบันทราบปัญหาและความต้องการที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนางานหลังการขายได้จริง และนำไปสู่การพัฒนาการออกแบบบ้าน/ห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการได้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย
	ผู้บริโภครถทั่วไป	สำรวจทางการตลาด	<ul style="list-style-type: none">• ผลิตภัณฑ์สอดคล้องกับความต้องการ• promotion จูงใจ ส่งเสริมให้มีบ้าน/ห้องชุดได้ง่ายขึ้น• มีข้อมูลให้ค้นง่าย รวดเร็ว	<ul style="list-style-type: none">• พัฒนางานออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มต่างๆ ในบริบทพื้นที่ที่แตกต่างกัน เป็นทางเลือกที่หลากหลาย• กำหนดราคาขายและ promotion ได้สอดคล้องกับความต้องการ และสร้างแรงจูงใจได้• สร้างพันธมิตรกับกลุ่มธนาคารเพื่อจัดทำโครงการร่วมในการให้เงินกู้ที่มีสิทธิประโยชน์ที่ดี• เพิ่มช่องทางการสื่อสารด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่	<ul style="list-style-type: none">• มีผลิตภัณฑ์เป็นทางเลือกที่หลากหลายทั้งในแง่ประเภทโครงการ ราคา และทำเล• ลดต้นทุนซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดผ่านสื่อเดิม เป็นสื่อสมัยใหม่

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
<div><div>• บริษัทผู้รับเหมา</div><div>• Supplier</div></div>	<div><div>• ประชุมย่อย/ใหญ่ สม่ำเสมอ เป็นทางการ</div><div>• คะแนนประเมินผลจากผู้เกี่ยวข้องในขั้นตอนการปฏิบัติงาน</div><div>• สํารวจความจําเป็น เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาระบบงานและระบบฐานข้อมูล</div></div> <div><div>• รายละเอียดงานในสัญญาชัดเจน</div><div>• กำหนดงวดงานและรายละเอียดการชำระเงินชัดเจน เบิกจ่ายได้รวดเร็ว ตรงตามข้อตกลง</div><div>• ลดขั้นตอนการวางบิล การรับเงิน</div><div>• ให้มีระบบติดตามข้อมูล</div></div> <div><div>• พัฒนาระบบปฏิบัติการใหม่ โดยลดขั้นตอนลดเอกสาร และใช้ระบบฐานข้อมูลเป็นหลักในการบริหารโครงการก่อสร้าง และส่วนอื่นที่เกี่ยวข้อง</div><div>• พัฒนาระบบปฏิบัติการ A-Supplier / A-Supcontract ให้รองรับกระบวนการซื้อ-รับ-วางบิล-เบิกจ่าย on-line</div><div>• ระบบบริหารแรงงานต่างด้าว ที่ถูกกฎหมาย พร้อมระบบการดูแลเด็ก ซึ่งเป็นผู้ติดตามแรงงาน</div></div> <div><div>• จ่ายเงินได้ตรงเวลา ตามกำหนดและข้อตกลง</div><div>• ความพึงพอใจของบริษัทผู้รับเหมาและ Supplier เพิ่มขึ้น ยินดีรับงานอย่างต่อเนื่อง</div><div>• ลดปัญหาเอกสารล่าช้า/สูญหาย ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อบริษัทผู้รับเหมา/Supplier</div><div>• มีแรงงานต่างด้าวปฏิบัติงานแบบถูกกฎหมาย ไม่ถูกระงับการก่อสร้าง หรือร้องเรียน ลดความเสี่ยงต่อการขาดแคลนคนงาน</div><div>• เด็กมีความปลอดภัยสูงขึ้น ลดความเสี่ยง และลดอัตราบาดเจ็บ/เสียชีวิต ของเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง และทำให้เด็กฯ ได้รับโอกาสในการพัฒนาทักษะตามวัย และเรียนรู้การอ่านการเขียนเบื้องต้นได้ เด็กบางส่วนสามารถเข้าศึกษาในโรงเรียนรัฐบาล</div></div> <tr><td><div><div>• ธนาคาร</div><div>• สถาบันการเงิน</div></div></td><td><div><div>• พบผู้บริหารระดับสูง ในระดับนโยบาย</div><div>• โครงการทํอวีรเยียมชมโครงการจริงระหว่าง การก่อสร้างและโครงการที่เสร็จสมบูรณ์</div></div><div><div>• บริษัทมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้สำเร็จ และทำใ้ทำได้ตามเป้าหมาย ในระยะเวลาดตามแผนงาน</div><div>• สถานะทางการเงินของบริษัทมั่นคง มีผลประกอบการที่ดี</div><div>• มีความสามารถในการแข่งขันได้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว</div></div><div><div>• เป็นภาคีที่ดีสม่ำเสมอ</div><div>• สร้างผลประโยชน์ที่ดีขึ้นต่อเนื่อง</div></div><div><div>• มีอัตราการเติบโตของธุรกิจสูงขึ้นต่อเนื่อง</div></div></td></tr>	<div><div>• ธนาคาร</div><div>• สถาบันการเงิน</div></div>	<div><div>• พบผู้บริหารระดับสูง ในระดับนโยบาย</div><div>• โครงการทํอวีรเยียมชมโครงการจริงระหว่าง การก่อสร้างและโครงการที่เสร็จสมบูรณ์</div></div> <div><div>• บริษัทมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้สำเร็จ และทำใ้ทำได้ตามเป้าหมาย ในระยะเวลาดตามแผนงาน</div><div>• สถานะทางการเงินของบริษัทมั่นคง มีผลประกอบการที่ดี</div><div>• มีความสามารถในการแข่งขันได้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว</div></div> <div><div>• เป็นภาคีที่ดีสม่ำเสมอ</div><div>• สร้างผลประโยชน์ที่ดีขึ้นต่อเนื่อง</div></div> <div><div>• มีอัตราการเติบโตของธุรกิจสูงขึ้นต่อเนื่อง</div></div>		
<div><div>• ธนาคาร</div><div>• สถาบันการเงิน</div></div>	<div><div>• พบผู้บริหารระดับสูง ในระดับนโยบาย</div><div>• โครงการทํอวีรเยียมชมโครงการจริงระหว่าง การก่อสร้างและโครงการที่เสร็จสมบูรณ์</div></div> <div><div>• บริษัทมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้สำเร็จ และทำใ้ทำได้ตามเป้าหมาย ในระยะเวลาดตามแผนงาน</div><div>• สถานะทางการเงินของบริษัทมั่นคง มีผลประกอบการที่ดี</div><div>• มีความสามารถในการแข่งขันได้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว</div></div> <div><div>• เป็นภาคีที่ดีสม่ำเสมอ</div><div>• สร้างผลประโยชน์ที่ดีขึ้นต่อเนื่อง</div></div> <div><div>• มีอัตราการเติบโตของธุรกิจสูงขึ้นต่อเนื่อง</div></div>				

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
ผู้ถือหุ้น นักลงทุน		<ul style="list-style-type: none">การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นช่องทางการติดตามข่าวสาร on-line	<ul style="list-style-type: none">ผลประกอบการดี เติบโตต่อเนื่องจ่ายเงินปันผลสูงขึ้น และจ่ายสม่ำเสมอมีศักยภาพและสร้างโอกาสที่จะแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง	<ul style="list-style-type: none">จัดการประชุมและนำเสนอข้อมูลอย่างโปร่งใส ตรงไปตรงมา เพื่อเป็นข้อมูลที่ให้ทราบถึงธุรกิจ กิจทาง และผลประกอบการรายไตรมาสจ่ายเงินปันผลในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับผลประกอบการรายงานข้อมูลโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตให้ได้ รับทราบในหลายช่องทาง	<ul style="list-style-type: none">ความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงขึ้นนักลงทุนให้ความสนใจเพิ่มขึ้น
ชุมชนสังคม	<ul style="list-style-type: none">เจ้าของที่ดินเดิมชุมชนโดยรอบ	<ul style="list-style-type: none">ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงตรงไปตรงมาดำเนินการตามกฎหมาย/ระเบียบปฏิบัติอย่างเคร่งครัด	<ul style="list-style-type: none">ได้รับสิทธิประโยชน์ตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์การพัฒนาโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่และทรัพย์สิน แต่นำมาซึ่งประโยชน์แก่ชุมชนโดยรอบรักษาสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	<ul style="list-style-type: none">ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกของงานก่อสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ด้วยความระมัดระวัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนดเน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Centerกำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลยเพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการให้บริการ จัดเก็บของรีไซเคิล เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการคัดแยกอย่างถูกวิธี	<ul style="list-style-type: none">ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกันลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการส่งข้ามพื้นที่ช่วยรับผิดชอบ และรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อสังคม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
ผู้บริหาร พนักงาน	<ul style="list-style-type: none">คณะกรรมการบริหารผู้บริหารระดับสูงผู้บริหารพนักงาน	<ul style="list-style-type: none">การประชุมคณะกรรมการบริหารการประชุมผู้บริหารระดับสูงการประชุมปฏิบัติการ (workshop)การสำรวจความต้องการจำเป็น (needs assessment)เป้าหมาย ตัวชี้วัดความสำเร็จ และการประเมินผล (KPI)การสรรหา อบรม และและควมก้าวหน้า	<ul style="list-style-type: none">ผลประกอบการบรรลุตามเป้าหมายธุรกิจผลประกอบการดี ในระดับที่น่าพอใจ และสูงขึ้นต่อเนื่องทุกไตรมาสมีศักยภาพในการแข่งขัน พร้อมที่จะเติบโตสร้างโอกาสและต่อยอดธุรกิจให้มั่นคง ยั่งยืนผู้บริหารทุกระดับ และพนักงานทุกคนมีศักยภาพในการทำหน้าที่อย่างเต็มที่ รักที่จะพัฒนางานและพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่องสร้างโอกาสเติบโตให้กับพนักงาน และผู้บริหาร เพื่อจะทำให้บริษัทเติบโตและขยายงานได้ตามเป้าหมายสร้างให้ทุกคนคือ Areeya DNA	<ul style="list-style-type: none">ปรับโครงสร้างการบริหารงานภายใน และบริหารจัดการคนให้สมดุลกับงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานกระจายอำนาจการบริหารงานและบริหารงบประมาณ พร้อมเพิ่มกลไกการกำกับติดตามเป้าหมายงานและเพิ่มความเข้มแข็งในการตรวจสอบภายในworkshop เพื่อระดมความเห็นและหาข้อสรุปร่วมกันสม่ำเสมอ ในการแก้ปัญหาหรือหาแนวทาง/นวัตกรรมใหม่ในการทำงานนำเทคโนโลยีและระบบฐานข้อมูลเข้ามาทดแทนงานเอกสาร ลดขั้นตอน และสามารถจัดทำรายงานเพื่อการบริหารได้รวดเร็วและถูกต้องสำรวจ วิจัย เพื่อสร้างโอกาสในการพัฒนาธุรกิจต่อเนื่องกำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัด ดำเนินการติดตามประเมินผลพนักงานและฝ่ายงาน โดยให้มีผลต่อการให้รางวัล โบนัส และการสร้างแรงจูงใจประจำปีเพิ่มมาตรการและวิธีการสรรหาผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้ได้คนเก่งเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในทีมงานทุกระดับจัดทำหลักสูตรและจัดการอบรมที่หลากหลายเพื่อเสริมพื้นฐานและสร้างทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานรายตำแหน่งแบบต่อเนื่อง (non-stop training)	<ul style="list-style-type: none">จำนวนปัญหาและระยะเวลาในการแก้ไขปัญหา งานลดลง เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานได้สูงขึ้นมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเชิงนโยบายที่ชัดเจน จากข้อมูลการสำรวจ วิจัย ประเมินผล และรายงานเพื่อการบริหารมีแนวปฏิบัติหรือขั้นตอนใหม่ๆ ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการทำงาน ทำให้ลดระยะเวลาประสานงานในขั้นตอนต่างๆ ลดปริมาณเอกสาร ป้องกันความเสี่ยงเรื่องเอกสารสูญหายได้ และลดความขัดแย้งที่อาจมี ทำให้มีอุปสรรคในการทำงานปรับอัตราเงินเดือน และตำแหน่ง ตามความเหมาะสมและความสามารถ โดยมีเกณฑ์การพิจารณาที่เป็นมาตรฐาน

สิ่งแวดล้อม



สังคม



การปกครอง



ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม และสังคม

1. กรอบการดำเนินงาน

บริษัท อารียา พรอฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในหลากหลายมิติ เพื่อสนับสนุนให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับความเป็นธรรมตลอดจนผลประโยชน์จากการดำเนินงานอย่างยั่งยืน ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้กรอบแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมาตรฐานแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมเป็นกรอบในการดำเนินงานเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล ครอบคลุมทั้ง 3 นโยบาย ได้แก่ นโยบายทางสิ่งแวดล้อม นโยบายทางสังคม และนโยบายทางบรรษัทภิบาล



ความยั่งยืน

มาตรฐานแนวทางความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

มาตรฐานแนวทางความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม	สิ่งที่ดำเนินการ
1. การกำกับดูแลองค์กร (Organization Governance) คณะกรรมการ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สามารถดูการปฏิบัติงานขององค์กรได้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใส พร้อมรับการตรวจสอบ และสามารถชี้แจงให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบถึงผลการปฏิบัติงานได้	<ul style="list-style-type: none">มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นประจำทุกปี เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้มีฟังก์ชันการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีนโยบายการไม่เกิดทรัพย์สินทางปัญญา และการต่อต้านการคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกองค์กร
2. สิทธิมนุษยชน (Human Rights) เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่พนักงานควรได้รับ โดยสิทธิดังกล่าวครอบคลุมถึงสิทธิความเป็นพลเมือง สิทธิทางการเมือง สิทธิทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม และสิทธิตามกฎหมายระหว่างประเทศ	<ul style="list-style-type: none">สวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงานกำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนดมีการจ้างงานที่เป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
3. การปฏิบัติด้านแรงงาน (Labor Practice) องค์กรต้องตระหนักว่าแรงงานไม่ใช่สินค้า ดังนั้น แรงงานจึงไม่ควรถูกปฏิบัติเสมือนเป็นปัจจัยการผลิต ควรมีสวัสดิการที่เท่าเทียมกัน และเป็นแรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none">มีการจ้างงานแรงงานที่เป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมายมีมาตรฐานในการดูแลคุณภาพชีวิตแก่แรงงาน เน้นเรื่อง สะดวก สะอาด และปลอดภัยจัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง
4. สิ่งแวดล้อม (Environment) องค์กรจำเป็นต้องคำนึงถึงหลักการป้องกันปัญหามลพิษ เช่น ปัญหาฝุ่น PM2.5 ปัญหาก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น รวมถึง การบริโภคอย่างยั่งยืน (Sustainable Consumption) และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินการผลิตและบริการ	<ul style="list-style-type: none">นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” ตระหนักเรื่องของสิ่งแวดล้อมตั้งแต่การออกแบบโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตจริง ลดภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้ปฏิบัติงานสำหรับลูกบ้านในอนาคต ไปจนถึงการส่งเสริมให้รักษาสิ่งแวดล้อมและสุขภาพเมื่อได้เข้าพักอาศัยในโครงการมีคณะกรรมการอำนวยการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน
5. การปฏิบัติที่เป็นธรรม (Fair Operating) องค์กรต้องมีการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเปิดกว้าง ซึ่งจะช่วยให้ส่งเสริมประสิทธิภาพในการลดต้นทุนสินค้าและบริการ นวัตกรรมในการพัฒนาสินค้าหรือกระบวนการใหม่ๆ รวมถึงจะช่วยให้ขยายการเติบโตทางเศรษฐกิจ และมาตรฐานการครองชีพในระยะยาว	<ul style="list-style-type: none">การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ค้าอย่างเป็นธรรม
6. ประเด็นผู้บริโภค (Consumer Issues) องค์กรจะต้องเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลและบริการอย่างเหมาะสม ทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการ ที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการใช้งาน และสุขภาพของผู้บริโภค นอกจากนี้เพื่อพบว่าสินค้าไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด องค์กรจะต้องมีกลไกในการเรียกคืนสินค้า พร้อมทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด	<ul style="list-style-type: none">มีนโยบายด้านงานบริการหลังการขายที่รองรับทั้งศูนย์บริการลูกค้า (call center) งานบริหารหมู่บ้าน และงานการรับประกัน โดยมีมาตรฐานในการดำเนินงานในทุกส่วนงาน
7. การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน (Community Involvement and Development) องค์กรจะต้องให้ความสำคัญกับชุมชน มีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างชุมชนกับองค์กร สร้างการเรียนรู้ที่ส่งผลดีต่อการดำเนินชีวิตของประชาชนโดยรอบองค์กร เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none">มีกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้าน และสนับสนุนนโยบาย Sustainable Happiness

นโยบายทางสิ่งแวดล้อม (ENVIRONMENT)

ยึดมั่นปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมทั้งศึกษาวิจัยเพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เคยเกิดขึ้น ลดประมาณกิจกรรมที่ก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้ไม้เทียมเพื่อลดการตัดต้นไม้ นวัตกรรมการออกแบบบ้านเรือนกระจกเพื่อลดการใช้ไฟฟ้า เป็นต้น และหาแนวทางป้องกันเพื่อให้โครงการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

นโยบายทางสังคม (SOCIAL)

คำนึงถึงผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนในพื้นที่พัฒนาโครงการ พร้อมกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้เกิดเป็นสังคมคุณภาพในโครงการของอารียา

นโยบายทางบรรษัทภิบาล (GOVERNANCE)

มุ่งมั่นกับการกำกับดูแลกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และโปร่งใส มีจริยธรรมที่ดี และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียของกิจการเป็นหลัก ด้วยการขยายโอกาสในการสร้างงาน การเพิ่มระดับความสำเร็จของผลประกอบการอย่างก้าวกระโดด และรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจของคู่ค้าและเศรษฐกิจของประเทศ
















2. เป้าหมายการดำเนินงาน

บริษัทฯ ในฐานะผู้พัฒนางานด้านอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนางานโดยได้คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมนั้น ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัทฯ มีเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความยั่งยืนสอดคล้องกับเป้าหมายในระดับสากล Sustainable Development Goals – SDGs



การบริหารงาน และการพัฒนาเพื่อให้อตอบสนอง SDGS

SDGS		สิ่งที่ดำเนินการ
	No Poverty : ขจัดความยากจน	<ul style="list-style-type: none"> • มีสวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงานกำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนด • มีการจ้างงานที่เป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมาย • ฝีมือแรงงานดีรายได้เพิ่มขึ้น • มีมาตรฐานในการสร้างที่พักพนักงานและแรงงาน เน้นเรื่อง สะดวก สะอาด และปลอดภัย
	Zero Hunger : ขจัดความอดอยาก สร้างความมั่นคงทางอาหาร	<ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนสวนสวยภายในโครงการให้เป็นไม้ยืนต้นที่รับประทานยอดหรือผลได้ • จัดให้มีแปลงผักในทุกโครงการเพื่อส่งเสริมให้ลูกบ้านบริโภคผักปลอดสารพิษ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนซึ่งมีกระบวนการให้ลูกบ้านช่วยกันปลูก ช่วยกันเก็บ และช่วยกันดูแล • บริการอาหารกลางวันในราคาประหยัด • ปลูกผักปลอดสารพิษในพื้นที่สำนักงานใหญ่ เพื่อเป็นเมนูเสริมให้แก่พนักงาน
	Health and Well-being : สุขภาวะและความเป็นอยู่ที่ดี	<ul style="list-style-type: none"> • มีมาตรฐานในการสร้างที่พักพนักงานและแรงงาน เน้นเรื่อง สะดวก สะอาด และปลอดภัย • สวัสดิการสุขอนามัยให้กับพนักงาน
	Quality Education : การศึกษาที่ได้คุณภาพ	<ul style="list-style-type: none"> • อบรมพนักงานและแรงงานตามสายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน • จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง • ส่งเสริมให้ลูกคนงานที่เป็นต่างชาติเข้าเรียนในโรงเรียนรัฐบาล
	Clean Water and Sanitation : น้ำสะอาดและการสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อนำน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ในโครงการ เช่น รดน้ำต้นไม้ ล้างถนนส่วนกลาง
	Industry Innovation and Infrastructure : ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ยั่งยืนและนวัตกรรม	<ul style="list-style-type: none"> • นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม • นวัตกรรมรูปแบบการบริการหลังการขาย โดยใช้แอปพลิเคชันในการให้บริการ

	Affordable and Clean Energy : พลังงานสะอาดและราคาไม่แพง	<ul style="list-style-type: none"> • นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” • นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม • ใช้พลังงานทดแทน • ระบบการจัดการขยะรีไซเคิล • ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
	Decent Jobs and Economic Growth : ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน	
	Sustainable Cities and Communities: สร้างเมืองและการตั้งถิ่นฐานที่ปลอดภัย	
	Climate Action : ดำเนินการอย่างเร่งด่วนเพื่อแก้ปัญหาโลกร้อน	
	Peace and Justice, Strong Institution : ส่งเสริมสันติภาพและการเข้าถึงระบบยุติธรรมอย่างเท่าเทียมกัน	<ul style="list-style-type: none"> • มีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และการต่อต้านการคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกองค์กร • การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ค้าอย่างเป็นธรรม • การจัดซื้อ จัดจ้าง และจ่ายค่าจ้างผ่านระบบเพื่อป้องกันการทุจริต
	Reduced Inequality : ลดความเหลื่อมล้ำ	<ul style="list-style-type: none"> • Child Friendly Space ส่งเสริมและสนับสนุนบุคลากรคนงานให้ได้รับความรู้พื้นฐาน ตามสิทธิเด็กสากล
	Partnership for the Goals : สร้างความร่วมมือระดับสากลต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none"> • ให้ความร่วมมือในงานวิจัยงานด้านเด็กในพื้นที่ก่อสร้างกับมูลนิธิเครือข่ายบ้านเด็กภายใต้การดำเนินงานของ UNICEF จากการที่ท่าโครงการ Child Friendly Space ซึ่งถือเป็นวาระในระดับสากล

นอกจากการดำเนินงานตามกรอบการดำเนินงานทั้ง 3 นโยบาย ที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในเรื่องของ “สิทธิเด็กและหลักปฏิบัติทางธุรกิจ” (Children’s Rights and Business Principles - CRBP) ซึ่งได้รับการสนับสนุนโดยองค์การทุนเพื่อเด็กแห่งสหประชาชาติ (UNICEF) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน (SBDi) โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับโครงการและการดำเนินงาน ดังนี้

SURVIVAL

การให้ความสำคัญด้านสุขภาพ (Healthy) ของเด็ก จึงได้มีการมุ่งเน้นเรื่องการเสริมสร้างพัฒนาของเด็ก และการส่งเสริมสุขภาพให้กับเด็ก โดยได้มีการจัดสร้างสโมสร (Club House) สนามเด็กเล่น สนามบาส และ Bicycle Lane เป็นต้น

DEVELOPMENT

การให้ความสำคัญในด้านการศึกษา บริษัทฯ มุ่งส่งเสริมโอกาสทางการศึกษาให้กับลูกหลานของแรงงานข้ามชาติ โดยได้มีการจัดตั้งโครงการ “Child Friendly Space” ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้างโดยดำเนินงานร่วมมือกับมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงาน (Labour Rights Promotion Network Foundation) จัดให้มีกิจกรรมสอนทักษะการเรียนรู้และการสื่อสารภาษาไทย อังกฤษ คณิตศาสตร์ ศิลปะ กิจกรรมเสริมสร้างวินัย และสุขอนามัย ให้กับลูกหลานของแรงงานข้ามชาติ เพิ่มทักษะในการสื่อสารและให้ความรู้ เพื่อสามารถเข้าศึกษาในระบบของภาครัฐต่อไป

PROTECTION

การให้ความสำคัญทางด้านความปลอดภัยทั้งบุตรหลานของลูกบ้าน และบุตรหลานของแรงงานข้ามชาติ โดยการสร้าง Protection กันระหว่างพื้นที่ก่อสร้างและที่อยู่อาศัยของลูกบ้าน เพื่อป้องกันความเสี่ยงและอันตรายที่จะเกิดขึ้นกับเด็ก

PARTICIPATION

การจัดกิจกรรมให้ความรู้ สร้างสรรค์พัฒนาจินตนาการ เพื่อให้เด็กในโครงการได้มีส่วนร่วม เช่น A Green Market ปลูกผักปลูกรัก Recycle Time และกิจกรรมพิเศษต่างๆ ตามเทศกาล

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นคุณภาพชีวิตที่ดีซึ่งได้มาจากสังคมคุณภาพที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันอย่างสามัคคีในชุมชนแห่งการเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ดี สุขภาพ ที่ดี จึงเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างความสุขที่ยั่งยืน “Sustainable Happiness”

CRBP	GRI	SDGs
ข้อ 2	•102-15	ข้อ 3
ข้อ 3	•203	ข้อ 4
ข้อ 4	•308	ข้อ 10
	•408, 412, 413, 414	ข้อ 11
		ข้อ 17





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

1. สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน

เป็นการดูแลแรงงานให้อยู่ดีมีความสุข มีคุณภาพในทุกๆ ด้าน อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสุขอย่างยั่งยืนทั้งกายและใจ ซึ่งเราดำเนินงานด้านพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานในทุกนโยบาย ได้แก่

- **พัฒนาความเป็นอยู่** จัดหาที่พักคนงานให้ได้มาตรฐานรวมถึงการพัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก ส่งเสริมเด็กเข้าสู่ระบบการศึกษาของโรงเรียนได้
- **พัฒนาการจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรม** จ้างงานอย่างเป็นธรรม จ่ายค่าจ้างตรงเวลา ตรวจสอบได้ ให้คนงานได้รับสิทธิตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์
- **พัฒนาการเรียนรู้และการศึกษา** มีการอบรมและพัฒนาฝีมือแรงงาน เพื่อให้เกิดทักษะและความชำนาญ นำไปสู่การสร้างรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต
- **พัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก** จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง เพื่อดูแลคุณภาพชีวิตของผู้ติดตาม (บุตรหลาน) ให้ปลอดภัย ลดอุบัติเหตุ จากการนำเด็กติดตามไปในสถานที่ก่อสร้าง และลดความกังวลของผู้ปกครองที่ต้องออกไปทำงาน

1. สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน

เป็นการดูแลแรงงานให้อยู่ดีมีความสุข มีคุณภาพในทุกๆ ด้านอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสุขอย่างยั่งยืนทั้งกายและใจ ซึ่งเราดำเนินงานด้านพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานในทุกนโยบาย ได้แก่

- พัฒนาความเป็นอยู่ จัดหาที่พักคนงานให้ได้มาตรฐานรวมไปถึงการพัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก ส่งเสริมเด็กเข้าสู่ระบบการศึกษาของโรงเรียนได้
- พัฒนาการจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรม จ้างงานอย่างเป็นธรรม จ่ายค่าจ้างตรงเวลา ตรวจสอบได้ ให้คนงานได้รับสิทธิตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์
- พัฒนาการเรียนรู้และการศึกษา มีการอบรมและพัฒนาฝีมือแรงงาน เพื่อให้เกิดทักษะและความชำนาญ นำไปสู่การสร้างรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต
- พัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง เพื่อดูแลคุณภาพชีวิตของผู้ติดตาม (บุตรหลาน) ให้ปลอดภัย ลดอุบัติเหตุ จากการนำเด็กติดตามไปในสถานที่ก่อสร้าง และลดความกังวลของผู้ปกครองที่ต้องออกไปทำงาน

Child Friendly Space ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2558 โดยผู้บริหารได้เล็งเห็นความสำคัญของชีวิตความเป็นอยู่ของคนงานและต้องการให้สถานพักอาศัยมีมาตรฐานปลอดภัยที่พร้อมสำหรับการดำรงชีวิต จึงจัดให้ทำมาตรฐานความเป็นอยู่ของคนงาน และผู้ติดตามจึงได้จัดให้มีพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก เพื่อป้องกันคนงานนำเด็กเข้าไปยังพื้นที่ก่อสร้างซึ่งมีความเสี่ยงที่จะเกิดอุบัติเหตุ ภายในพื้นที่ประกอบด้วยอาคารเรียนรู้ พื้นที่สีเขียว และมีรั้วปิดเพื่อความปลอดภัยของเด็กเป็นสำคัญ ซึ่งจะมีการดูแลทำความสะอาดทุกวันเพื่อสุขอนามัยที่ดีของเด็กๆ

ศูนย์การเรียนรู้จัดให้มีนุมาภาษาไทย คณิตศาสตร์ สุขศึกษา และทักษะชีวิต สอนให้เด็กได้ปลูกผัก สอดแทรกประโยชน์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการเพาะปลูก การดูแล และความรับผิดชอบ เนื่องจากทางศูนย์การเรียนรู้มีเด็กหลายสัญชาติ ทั้งเมียนมาร์ (กะเหรี่ยง , มอญ) และกัมพูชา ทำให้ทางศูนย์ต้องใช้ภาษาในการสื่อสารเป็นภาษาหลักคือภาษาไทย



ผู้ปกครองและเด็กบางคนที่ไม่สามารถฟัง และสื่อสารเป็นภาษาไทยได้ เด็กโตที่สามารถฟังและสื่อสารภาษาไทยได้ จะคอยเป็นล่ามแปลภาษาให้กับผู้ปกครอง และเด็กคนอื่นๆ ฟัง ซึ่งก็เป็นการเพิ่มทักษะให้กับเด็กในอนาคตอีกรูปแบบหนึ่ง

ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัทฯ เข้มงวดในเรื่องของการรับคนงานในรูปแบบ MOU และจำกัดพื้นที่การก่อสร้าง ส่งผลให้มีผู้ติดตาม หรือบุตรหลานของคนงานลดจำนวนลง ส่งผลให้การดูแลเด็กของโครงการ Child Friendly Space ต้องเป็นการปรับเปลี่ยนให้เกิดความเหมาะสมตามสถานการณ์ แต่ยังคงให้ความสำคัญด้านสิทธิเด็กตามหลักสากล และยังคงสนับสนุนให้เด็กได้เข้าเรียนในระบบการศึกษาของภาครัฐ

ปี 2563 ประเทศไทยประสบกับสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งกลุ่มที่มีความเสี่ยงสูงได้แก่ เด็ก ผู้สูงอายุ และแรงงานต่างด้าว บริษัทฯ จึงจัดให้มีมาตรการดูแลเบื้องต้นด้วยการให้ความรู้ การดูแลตัวเองและครอบครัว มอบเจลล้างมือ และหน้ากากอนามัย เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดที่จะเกิดขึ้น

เมื่อวันที่ 9 ก.ค. 2564 คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี ประธานกรรมการอาวุโส บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแทนมอบถุงยังชีพ #ถุงยังชีพสงเคราะห์ช่วยเหลือคนก่อสร้าง และถุงยังชีพ Kid สำหรับน้องๆ หนูๆ บริเวณพื้นที่ไซต์งานก่อสร้างโซนรังสิต จากนางสาวลิซ่า จามตระกูลพานิช นายกสมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ พร้อมด้วย นายปิยะดิษฐ์ อัครศิริสุข เลขาธิการ และนายปิติพันธ์ ธนศรีวนิชชัย รองเลขาธิการ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนวิกฤตโควิด-19 ทั้งนี้การลงพื้นที่ของสมาคมฯ มีการรับทราบปัญหา และข้อเสนอแนะต่างๆ จากทางอารีญาฯ เพื่อนำมาเป็นแนวทางจัดทำมาตรการเชิงรุกการจัดการไซต์ และแคมป์ก่อสร้าง การเยียวยาจากภาครัฐ เพื่อรวบรวมเสนอไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป



2. สุขที่บ้าน : พนักงาน

ได้แก่ การฝึกอบรมพนักงาน การสร้างแรงจูงใจพนักงาน ตลอดจนถึงการมอบสวัสดิการที่เป็นสิทธิประโยชน์ต่างๆ ให้แก่พนักงานในทุกๆ ด้าน

พนักงาน ถือเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ และเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง โดยบริษัทฯ มีนโยบายและการดำเนินงานด้านทรัพยากรบุคคล เพื่อสนับสนุนการทำงาน สร้างแรงจูงใจ พัฒนาศักยภาพ รวมถึงให้ความสำคัญต่อการดูแลพนักงานในด้านต่างๆ ทั้งนี้ก็เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีความสุขและมีประสิทธิภาพไปพร้อมๆ กัน

บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมให้กับพนักงานตั้งแต่ก้าวแรกที่เขามาร่วมงานกับบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ โดยเริ่มตั้งแต่ การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน สวัสดิการพนักงาน การสร้างแรงจูงใจ กิจกรรมพนักงาน การฝึกอบรมพนักงาน ระบบการประเมินผลการปฏิบัติงาน และการเติบโตในสายงาน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่

การปฐมนิเทศ (New Employee Orientation) ถือเป็นเรื่องที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความพร้อมให้พนักงานใหม่ที่เขามาร่วมงานกับบริษัทฯ การปฐมนิเทศได้จัดขึ้นเป็นประจำ โดยมีกำหนดการเดือนละ 2 ครั้ง ตามรอบวันเริ่มงานของพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เตรียมความพร้อมตั้งแต่วันแรกที่เขามาร่วมงานกับบริษัทฯ

ทั้งนี้พนักงานใหม่จากทุกฝ่ายงานที่เริ่มงานในช่วงเดียวกัน จะได้เข้าร่วมการปฐมนิเทศและรับประทานอาหารร่วมกัน เป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายงาน อีกทั้งบริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกันท่ามกลางบรรยากาศที่เป็นกันเองตลอดการปฐมนิเทศอีกด้วย

การฝึกอบรมพนักงาน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาความรู้และทักษะของพนักงาน โดยนโยบายสำคัญคือการจัดให้มีการฝึกอบรมพัฒนา

พนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมี Training Roadmap เป็นแนวทางในการพัฒนาพนักงานในระยะยาว

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานในทุกๆ ระดับ ตั้งแต่พนักงานระดับปฏิบัติการจนถึงระดับบริหาร โดยจัดให้มีหัวข้อฝึกอบรมเพื่อพัฒนากิจกรรมต่างๆ อย่างชัดเจนเพื่อให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ และมีทักษะในการสอนงาน ถ่ายทอดงาน นำไปสู่ประสิทธิภาพในการทำงานอย่างสูงสุด



การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน

บริษัทฯ มีการปรับรูปแบบและจัดสถานที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี (Happy Workplace) ทั้งบรรยากาศภายนอก และการตกแต่งภายในสำนักงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุข โดยมีการตกแต่งพื้นที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่เอื้อต่อการคิดสร้างสรรค์ รวมถึงได้จัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้พนักงานมาใช้ประชุมหรือพูดคุยกันได้อย่างเป็นแบบทางการ และไม่เป็นการ

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีกิจกรรมร่วมกัน โดยการจัดสรรให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ พื้นที่สำหรับรับประทานอาหารพร้อมจัดเตรียมอาหารกลางวันในราคาประหยัดสำหรับพนักงาน พื้นที่สำหรับเล่นกีฬาป้องกันในช่วงเวลาพักกลางวัน และหลังเลิกงาน เพื่อให้พนักงานได้รู้สึกผ่อนคลาย และยังเป็นการกระชับความสัมพันธ์ทั้งในฝ่ายงานเดียวกัน และระหว่างฝ่ายงาน



การสร้างแรงจูงใจ

ในด้านการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายนั้น มีการให้ incentive ตามผลงานและเป้าหมาย รวมถึงมีการให้โบนัสประจำปีแก่พนักงานทุกคนโดยพิจารณาตามผลประกอบการของบริษัทฯ และผลการประเมินการปฏิบัติงานรายฝ่ายงานและรายบุคคล



สวัสดิการพนักงาน

พนักงานถือเป็นทรัพยากรที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการและต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ดังนั้นนอกเหนือจากการจัดให้มีค่าตอบแทนสวัสดิการ รวมถึงผลประโยชน์ในการปฏิบัติงานให้กับพนักงานแล้ว ในแต่ละปี บริษัทฯ ยังมีการพิจารณาทบทวนค่าตอบแทนและสวัสดิการสำหรับพนักงานเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และเพื่อให้มีสวัสดิการที่เป็นมาตรฐานเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับความสุขของพนักงานอีกด้วย

ทั้งนี้ การจัดสรรสวัสดิการให้กับพนักงาน บริษัทฯ ได้คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความสุขของพนักงานในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

สวัสดิการที่ช่วยเหลือในเรื่องค่าครองชีพ

- การให้เงินช่วยเหลือต่างๆ เช่น งานแต่งงาน งานอุปสมบท
- การให้เงินช่วยเหลืองานศพ กรณี พนักงาน บิดา มารดา คู่สมรสหรือบุตรของพนักงาน ถึงแก่กรรม
- การจัดชุดยูนิฟอร์มพนักงาน
- การจัดที่พักอาศัยให้พนักงาน
- การบริการอาหารกลางวันคุณภาพในราคาประหยัด

สวัสดิการที่สนับสนุนการออมของลูกจ้าง

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- กองทุนประกันสังคม
- กองทุนเงินทดแทน

สวัสดิการที่พัฒนาสถาบันครอบครัวของลูกจ้าง

- การประกันชีวิตให้กับลูกจ้าง
- การช่วยค่ารักษาพยาบาล
- การรับขวัญคลอดบุตร

สวัสดิการที่ส่งเสริมความมั่นคงในอนาคต

- สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สวัสดิการที่ส่งเสริมสุขอนามัย

- ประกันสุขภาพที่คุ้มครองทั้งกรณีผู้ป่วยนอก และผู้ป่วยใน
- การจัดของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย
- ตรวจสุขภาพประจำปี
- การให้ความรู้เรื่องสุขภาพอนามัย
- ห้องพยาบาลและอุปกรณ์ปฐมพยาบาล
- การจัดฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ให้กับพนักงาน
- จัดชุด Areeya Kit ซึ่งเป็นชุดยั้งชีพเบื้องต้นสำหรับพนักงานและครอบครัวที่ต้องกักตัวเนื่องจากติดเชื้อ Covid-19



สิทธิการลา

นอกเหนือจากสวัสดิการต่างๆ ที่กล่าวมา บริษัทฯ ได้จัดให้พนักงานสามารถลางานได้ตามสิทธิและความจำเป็นต่างๆ ได้แก่ ลาพักร้อน ลาป่วย ลากิจ ลาคลอด ลาอุปสมบท ลารับราชการทหาร ลาทำหมัน และลาฝึกอบรม

มาตรการควบคุมการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)

บริษัทฯ ตระหนักถึงสวัสดิภาพของพนักงานทุกคน ลูกค้า คู่ค้า รวมถึงผู้มาติดต่อ จึงได้กำหนดมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) โดยได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เพื่อกำหนดแผนงานรองรับสถานการณ์การระบาด COVID-19 รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ตลอดจนกำหนดมาตรการต่างๆ อันจะส่งผลให้สามารถรับมือเมื่อสถานการณ์การระบาดมีความรุนแรงขึ้นในระดับต่างๆ ภายใต้แผนแนวทางการจัดการภาวะฉุกเฉินสถานการณ์ระบาด COVID-19 ซึ่งแบ่งระดับตามความรุนแรงดังนี้

- ระดับที่ 1 การระบาดไม่รุนแรง มีการระบาดเฉพาะกลุ่ม
- ระดับที่ 2 การระบาดมีความรุนแรง การติดเชื้อภายในประเทศมากกว่า 100/วัน และมีระบาดเป็นวงกว้าง
- ระดับที่ 3 การระบาดมีความรุนแรงมาก ส่งผลกระทบถึงบริษัทฯ และชุมชนรอบข้าง
- การระบาดมีความรุนแรงสูงสุด ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

จากการแบ่งระดับความรุนแรงข้างต้น จะนำมาซึ่งการกำหนดแผนงานเพื่อรองรับและกำหนดมาตรการให้ครอบคลุมรวมทั้งสื่อสารให้ทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการได้อย่างถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งเป็นมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

1. มาตรการป้องกันการแพร่ระบาด COVID -19 และแนวทางปฏิบัติของพนักงาน

- ตรวจสอบคัดกรองอุณหภูมิร่างกายก่อนเข้าปฏิบัติงานทุกครั้ง โดยได้จัดจุดคัดกรองโดยจะติดตั้งเครื่อง Thermo Scan ในสำนักงาน รวมถึงพื้นที่ทำงานต่างๆ เพื่อตรวจวัดอุณหภูมิ
- กำหนดให้พนักงานทุกคนสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาเมื่อปฏิบัติงานในสำนักงาน ทั้งนี้รวมถึงผู้มาติดต่อด้วยเช่นกัน

- จัดหาเจลแอลกอฮอล์ไว้ตามจุดต่าง ๆ ของสำนักงาน เช่น หน้าลิฟต์, หน้าประตูทางเข้าสำนักงาน, พื้นที่ทำงาน, ภายในห้องน้ำ เพื่ออำนวยความสะดวกและลดโอกาสการสัมผัสเชื้อ
- การทำความสะอาด ดำเนินการฉีดพ่นยาฆ่าเชื้ออย่างสม่ำเสมอ
- จัดทำสื่อสิ่งพิมพ์และสื่อออนไลน์เพื่อให้ข้อมูลและปรับปรุงพร้อมทั้งรายงานสถานการณ์ที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดมาตรการเว้นระยะห่างระหว่างกัน (Social Distancing) เช่น ลดการทำงานที่ใกล้ชิดกัน ดังนั้นในการส่งเอกสารระหว่างหน่วยงานถ้าเป็นเอกสารที่ไม่ต้องลงนามขอให้ส่งผ่าน E-Mail, การประชุมผ่านระบบ Video Conference รวมทั้งการกำหนดให้พนักงานมีการสลับวันทำงาน และ ปฏิบัติงานที่บ้าน เพื่อเป็นการลดความแออัดในสถานที่ทำงาน ตลอดจนลดความเสี่ยงระหว่างการเดินทางมาปฏิบัติงานของพนักงาน
- จัดทำแบบประเมินความเสี่ยงการติดเชื้อ COVID -19 เป็นระยะเพื่อสำรวจ ติดตาม และเฝ้าระวัง รวมทั้งกระตุ้นให้พนักงานตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันของ บริษัทฯ และ ภาครัฐอย่างเข้มข้น
- ขอความร่วมมือพนักงานงดหรือหลีกเลี่ยงการเดินทางไปยังประเทศกลุ่มเสี่ยงที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ตามประกาศจากกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข
- พนักงานที่เดินทางไป-กลับหรือแวะผ่าน (Transit) ประเทศกลุ่มเสี่ยงในช่วงที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ตามประกาศจากกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข (ทั้งจากการเดินทางไปปฏิบัติงานและเดินทางด้วยภารกิจส่วนตัว)
- กรณีที่พนักงานมีสมาชิกในครอบครัวที่พักอาศัยอยู่ในสถานที่เดียวกัน มีการเดินทางกลับจากประเทศกลุ่มเสี่ยงหรือประเทศที่กำลังมีการระบาด ขอให้เฝ้าระวังและสังเกตอาการของตนเอง
- จัดสรรชุดตรวจ COVID-19 : Antigen Test Kit (ATK) เพื่อใช้ตรวจเชิงรุกในทุกสัปดาห์สำหรับพนักงานกลุ่มที่ต้องพบปะลูกค้า หรือ พบปะบุคคลภายนอก

2. มาตรการรับมือหากเกิดกรณีพบผู้ติดเชื้อ COVID-19

เพื่อให้การรับมือเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็วที่สุด จึงได้กำหนดมาตรการรับมือหากเกิดกรณีพบผู้ติดเชื้อ COVID-19 แบ่งกลุ่มออกเป็น 4 กลุ่ม เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติตัวตามประเภทกลุ่มต่าง ๆ ดังนี้

- กลุ่ม A หมายถึง กลุ่มเสี่ยง ที่มีผลตรวจเป็น Positive ไม่ว่าจะโดยวิธีการตรวจแบบ Rapid Test (เจาะเลือด) หรือ Swab (ตรวจจากสารคัดหลั่ง)
- กลุ่ม B หมายถึง กลุ่มที่สัมผัสกลุ่ม A ภายใน 14 วัน หลังจากทราบผลจากกลุ่ม A เป็น Positive
- กลุ่ม C หมายถึง กลุ่มที่สัมผัสกลุ่ม B ภายใน 14 วัน หลังจากกลุ่ม B พบ กลุ่ม A
- กลุ่ม D หมายถึง กลุ่มที่อาจมีการสัมผัสกลุ่ม C

ทั้งนี้จากการแบบกลุ่มดังกล่าวจะทำให้พนักงานรู้ เข้าใจ และสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ



กิจกรรมพนักงาน

กิจกรรมพนักงาน (Employee Relation Activity) ถือว่าเป็นสิ่งที่เชื่อมความสัมพันธ์อันดีในบริษัทฯ ส่งเสริมแรงบันดาลใจและช่วยให้การทำงานร่วมกันระหว่างฝ่ายงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดให้มีกิจกรรมต่างๆ แก่พนักงานตลอดทั้งปี เช่น กิจกรรมปีใหม่ กิจกรรมทำบุญประจำปี



กิจกรรม A Market เพื่อส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสแลกเปลี่ยนสินค้าระหว่างกัน ถือเป็นกิจกรรมส่งเสริมให้พนักงานมีรายได้เพิ่มจากงานประจำ

กิจกรรม A Plearn A Learn เพื่อส่งเสริมให้พนักงานได้เรียนรู้ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ เช่น เกม, กิจกรรมกลุ่ม, การเรียนรู้จากผู้มีประสบการณ์ด้านต่างๆ ถือเป็นกิจกรรมร่วมกันเรียนรู้ภายในองค์กร



กิจกรรม A Sport เพื่อส่งเสริมให้พนักงานได้ออกกำลังกาย มีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง สร้างสัมพันธภาพ ส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศที่ดีในการทำงานร่วมกัน เช่น กีฬาแบดมินตัน ปิงปอง ฟุตบอล เป็นต้น



นอกเหนือจากกิจกรรมที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ ยังสร้างการมีส่วนร่วมในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยการคัดแยกขยะทิ้งที่เป็นขยะรีไซเคิล และเศษอาหาร เพื่อให้สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้มากที่สุด

การจัดการขยะรีไซเคิล จัดพื้นที่สำหรับแยกขยะรีไซเคิลให้กับพนักงานทุกชั้น เพื่อให้ขยะทั้งหมดได้กลับเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลอย่างถูกต้องมากที่สุด



การจัดการเศษอาหาร แยกเศษผักผลไม้ที่เหลือจากการประกอบอาหาร และเศษอาหารที่เหลือจากการรับประทานอาหารกลางวันลงถังแยก และนำเศษอาหารที่ได้ใส่เครื่องทำจัดเศษอาหาร เพื่อผลิตเป็นสารปรับปรุงดิน และนำไปใช้สำหรับการปลูกผักสวนครัวที่จัดเตรียมไว้รอบอาคารสำนักงาน เมื่อผักสวนครัวครบรอบการเก็บเกี่ยวก็จะนำผลผลิตที่ได้มาปรุงเป็นเมนูเสริมให้กับพนักงานได้รับประทานร่วมกัน



3. สุขลูกบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน

เราได้พยายามสร้างสรรค์นวัตกรรมความสุขแก่ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน โดยเริ่มต้นจากการสร้างความสุขด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ และออกแบบการใช้ชีวิตเพื่อการอยู่อาศัยที่มีความสุขอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และการลดภาระค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต มีการดำเนินงานดังนี้

COMMUNITY SERVICE

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

งานบริหารชุมชน

เริ่มต้นพัฒนางานตั้งแต่การบริการพื้นฐาน ให้ความปลอดภัย สะอาด และน่าอยู่ เป็นมาตรฐาน โดยมีการใช้กรอบการดำเนินงานของ ISO หรือ ระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐานสากลเข้ามาปรับใช้ในการดำเนินงานบริหารชุมชน โดยมีการพัฒนาระเบียบปฏิบัติ (Quality Procedure) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) และเอกสารควบคุมต่างๆ เพื่อให้มีมาตรฐานในการดำเนินงาน โดยมีการควบคุมและตรวจสอบการทำงานอย่างสม่ำเสมอในทุกเดือน การเข้าพบลูกบ้านเพื่อสอบถามความเป็นอยู่ รับฟังปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการ ให้เกิดประสิทธิภาพในการบริการลูกบ้าน ลดจำนวนลูกบ้านร้องเรียน เพื่อป้องกันการเกิดโรคใช้เชื้อดื้อยา หรือโรคอื่นๆ ที่เกิดจากยุงเป็นพาหะ ด้วยการใช้ทรายอะเบทกำจัดแหล่งเพาะพันธุ์ยุง และมีน้ำขังในพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงส่งมอบให้กับลูกบ้านสำหรับกำจัดลูกน้ำยุงลายในพื้นที่บ้าน เพื่อเสริมสร้างสุขอนามัยที่ดีให้แก่ลูกบ้าน



นอกจากนั้นยังมีการพัฒนางานอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างระบบที่ดีที่สุดในการบริหารหมู่บ้าน เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยที่เพิ่มความเข้มงวดกับการปฏิบัติงานของบริษัทรักษาความปลอดภัยและพนักงาน รปภ. โดยจัดให้มีเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ทันสมัยสามารถบันทึกและตรวจสอบข้อมูลด้านความปลอดภัยในโครงการได้ตลอดเวลาแบบ Real Time ผ่านโทรศัพท์มือถือ

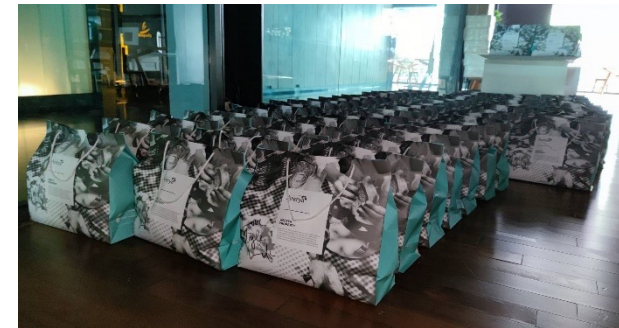


ช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา COVID-19 ทางบริษัทฯ ได้เพิ่มมาตรการอย่างเคร่งครัดในการป้องกันการแพร่ระบาด ดังนี้

- การเข้า-ออกโครงการ ตรวจวัดอุณหภูมิร่างกาย 100% ไม่ว่าจะเป็นลูกบ้าน ผู้มาติดต่อ ผู้รับเหมา ตลอดจนคนงานก่อสร้าง
- การเข้าตรวจ-ซ่อมแซมบ้าน พนักงานทุกคนล้างมือด้วยแอลกอฮอล์ก่อนเข้าพบลูกบ้าน สวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่เข้าตรวจ และซ่อมแซมบ้าน
- การใช้บริการคลัสเ้าส์ ทำความสะอาด จัดฟันสเปรฆ่าเชื้อ และช่วงหลังที่มีประกาศตามมาตรการควบคุมโรคติดต่อ คลัสเ้าส์ปิดให้บริการตามนโยบายของรัฐบาล
- ประสานหน่วยงานภาครัฐ องค์กรที่ดูแลผู้ติดเชื้อ Covid-19 เพื่อเข้ารับลูกบ้านที่ติดเชื้อ ส่งต่อไปเข้ารับการรักษายังสถานที่ทางรัฐจัดสรร หรือที่ลูกบ้านติดต่อไว้
- จัดชุด Areeya Kit ซึ่งเป็นชุดยั้งชีพเบื้องต้นสำหรับลูกบ้านและครอบครัวที่ต้องกักตัวเนื่องจากติดเชื้อ Covid-19 ซึ่งสร้างความประทับใจให้กับลูกบ้าน และชื่นชมผ่านโซเชียลมีเดียอย่างต่อเนื่อง

งานบริการซ่อมแซมในระยะประกัน (AFTER SALE SERVICE)

งานบริการงานซ่อมในระยะประกัน ได้เก็บสถิติงานซ่อมแซมเพื่อพัฒนาระบบงานงานก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อลดปัญหาการแจ้งซ่อมหลังการขาย และให้ลูกบ้านรับบ้านที่ได้มาตรฐานอย่างดีที่สุด ซึ่งเป็นอีกงานหนึ่งที่ได้รับการยกระดับงานบริการและกำกับติดตามอย่างใกล้ชิด และในรอบปี 2564 ที่ผ่านมามีได้รับคำชื่นชมจากลูกบ้านทุกช่องทาง ทั้ง Call Center และ Online ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการทำงาน และการสร้างความพึงพอใจในการให้บริการจากลูกบ้านเป็นอย่างดี เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทที่ต้องการให้เป็น Best In Class After Sales Service



นอกจากศูนย์บริการลูกค้า หรือ Call Center แล้วเรายังพัฒนาระบบบริการลูกบ้าน ด้วยการนำนวัตกรรมทางเทคโนโลยีมาใช้ โดยใช้ชื่อว่า Application Areeya Family เพื่อเป็นช่องทางในการแจ้งซ่อม และแสดงสถานะติดตามงานแบบ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด โดยได้นำข้อมูลรวมถึงข้อเสนอแนะต่างๆ มาปรับปรุงแก้ไขพัฒนาต่อยอดสำหรับให้บริการต่อไปในอนาคต



ศูนย์บริการข้อมูลลูกบ้าน (CALL CENTER)

เป็นศูนย์บริการข้อมูลลูกบ้าน ที่ให้บริการข้อมูลครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกตั้งแต่เป็นลูกค้าจนกระทั่งมาเป็นลูกบ้าน ผ่านหลากหลายช่องทาง

- โทรศัพท์ 1797 และ 02-7989800
- Application Areeya Family
- Facebook ผ่าน www.facebook.com/areeyahome

แอปพลิเคชัน Areeya Family จะแสดงข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ใช้บริการ เช่น ข้อมูลสินค้า ทำเลที่ตั้ง การเดินทาง รับแจ้งซ่อมแซมบ้านในประกัน รับเรื่องร้องเรียน ติดตามผลการให้บริการและตรวจสอบการให้บริการ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด อีกทั้งผู้บริการยังสามารถพิมพ์ข้อความสอบถามข้อมูลบริการต่างๆ ผ่านทางแอปพลิเคชันได้ด้วย



Areeya

AREEYA FAMILY

แอปพลิเคชัน ที่จะช่วยให้ชีวิตคุณง่ายขึ้น
หมดกังวลเรื่องการแจ้งซ่อม อัปเดตข้อมูลข่าวสาร
จัดการเรื่องบ้านได้ง่าย ครบ จบในแอปเดียว

FREE DOWNLOAD

Available on the App Store

Get it on Google play

ดูรายละเอียด [คลิก!](#)

CALL CENTER 1797

งานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการ

ในส่วนงานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการแก่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นงานสำคัญอีกงานหนึ่งที่ถูกกำหนดให้เป็นเป้าหมายเพื่อพัฒนางานบริการหลังการขาย ให้เกิดการบริหารเงินกองทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ทุกโครงการ เน้นการบริหารกองทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกบ้าน คณะกรรมการนิติบุคคล และต่อบริษัทฯ โดยกระบวนการหนึ่งที่เป็นหัวใจคือการสร้างและดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้ครบถ้วน อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานอยู่เสมอ จึงทำให้ไม่กระทบต่อการอยู่อาศัยของลูกบ้าน และสามารถลดระยะเวลาความล่าช้าในการส่งมอบสาธารณูปโภคให้ตรงเวลาเมื่อครบกำหนดการดูแลตามกฎหมาย เป็นส่วนสำคัญที่ลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มโอกาสให้บริการ ได้

สำหรับโครงการที่ส่งมอบในปี 2564 มีจำนวนทั้งหมด 5 โครงการ ซึ่งการส่งมอบโครงการนั้น ทำให้ลูกบ้านได้บริหารงานหมู่บ้านตนเอง กำหนดอะไรได้เอง โดยสมาชิกทุกคนมีส่วนร่วม และเสนอความคิดเห็น หรือคัดค้านต่อที่ประชุมของสมาชิกได้ นอกจากนี้สมาชิกยังสามารถร่วมกันทำกิจกรรมต่างๆ และสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับสมาชิกภายในหมู่บ้านของตนเองด้วยเช่นกัน



กิจกรรมสร้างความสุขให้กับลูกบ้าน

การสร้างความสุขให้กับลูกบ้าน ไม่เพียงแค่การบริการที่เป็นเลิศ อาเรียยังคงสร้างความสุขและเชื่อมความสัมพันธ์กับลูกบ้าน ทั้งโครงการที่อยู่ภายใต้การดูแลของอาเรีย และโครงการที่ส่งมอบเป็นนิติบุคคลไปแล้ว ก่อนช่วงเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา COVID-19 อาเรียร่วมกับคณะกรรมการนิติบุคคลโซนบางนา จัดกิจกรรมทำบุญตักบาตร พร้อมทั้งให้ความรู้ กิจกรรมสันตนาการ เกี่ยวกับการแยกขยะให้กับเด็กๆ ในโครงการเนื่องในกิจกรรมวันเด็ก



4. สุขเพื่อนบ้าน : ผู้รับเหมา และคู่ค้า วัสดุก่อสร้าง

มิได้เพียงคำนึงถึงผลกำไร และผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในภาคธุรกิจ แต่ยังคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อมุ่งเน้นสู่ความเป็นเลิศด้านงานก่อสร้าง โดยมุ่งหวังให้บ้านเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข โดยดำเนินการดังนี้

1. CONSTRUCTION SITE STANDARDS

บริษัทฯ มุ่งเน้นให้เกิดสภาพแวดล้อมของโครงการให้มีความเป็นระเบียบ สะอาด และปลอดภัย โดยมีข้อกำหนดด้านมาตรฐานครอบคลุมตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่พัฒนาโครงการ ระหว่างงานก่อสร้าง และเมื่อปิดโครงการก่อสร้าง

2. A SUBCONTRACT

การดำเนินการก่อสร้างโดย ว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง การพัฒนาระบบงานก่อสร้าง มุ่งเน้นคุณภาพของการก่อสร้างเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ และสิ่งที่สำคัญคือลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ การพัฒนาระบบ A Subcontract ช่วยสนับสนุนการทำงานของผู้รับเหมา กับ บริษัทฯ ในเรื่องลดเวลาลดขั้นตอนการทำงาน และลดปริมาณเอกสาร บันทึกการก่อสร้าง ในแต่ละงานด้วยระบบ เพื่อสะท้อนคุณภาพการทำงานของผู้รับเหมาในแต่ละราย เป็นข้อมูลในการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด วิเคราะห์จัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมา หนึ่งแล้ว

3. A SUPPLIER ONLINE SYSTEM

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

4. SAFETY

A Model for Better Life เป็นหนึ่งในกระบวนการพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานให้เกิดการดูแลคนงานอย่างครบวงจร โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อแก้ปัญหาด้านความปลอดภัยในการทำงาน ด้วยการสร้างขวัญกำลังใจให้แก่แรงงานต่างด้าว การสร้างสุขภาวะในชีวิตประจำวันให้มีสุขอนามัยที่ดี สร้างสภาพแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ และการลดความห่วงกังวลต่อบุตรหลานโดยการสร้างศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้างให้เป็นพื้นที่ปลอดภัย ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการกระบวนการนี้บนพื้นฐานความคิดว่า เมื่อแรงงานมีสุขภาพกายดี สุขภาพใจดี ไม่มีห่วงกังวล จะมีความพร้อมในการทำงาน ทำให้งานมีประสิทธิภาพ และอยู่อยู่กับอารียาไปนานๆ

เมื่อแรงงานได้ทำงานแบบเต็มซ้ำๆ จะมีประสบการณ์เพิ่มขึ้น เกิดเป็นความเชี่ยวชาญ เท่ากับมีฝีมือดีขึ้น จะได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นตามระดับฝีมือ เป็นวงจรที่สร้างความมั่นคงให้กับแรงงานและครอบครัวทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคมครอบครัว ซึ่งส่งผลดีต่อบริษัทที่จะได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ส่งมอบแก่ลูกค้าได้ตรงเวลาลดปัญหาการแก้ไขงานหรือทำซ้ำ จึงเป็นการลดต้นทุน ลดระยะเวลาที่สูญเสียไป และเป็นการเพิ่มศักยภาพการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ได้

5. SUPPLIER ABC

บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้สั่งสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเอง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ ซึ่งลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

เนื่องด้วยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนมากพอสมควร แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมา หนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างทั้งสำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงสร้างคาน และงานก่อฉาบเพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาด้านความปลอดภัยให้บรรเทาลงได้แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QC ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัทฯ อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การ

ปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายนโยบาย เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

5. สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียงรอบโครงการ

การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของลูกบ้านในโครงการ และชุมชนรอบข้าง เป็นความใส่ใจที่อารียายังคงให้ความสำคัญตลอดมา เพราะอารียาเชื่อว่าหากลูกบ้านและชุมชนมีความสุข มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันจะส่งผลไปสู่ความสุขที่ยั่งยืน เราจึงมุ่งมั่นสู่การพัฒนาธุรกิจเพื่อสังคมอย่างแท้จริง และตั้งใจในการพัฒนา 2 ส่วน ดังนี้

- สังคมภายในโครงการ
- ชุมชนใกล้เคียง และโดยรอบโครงการ

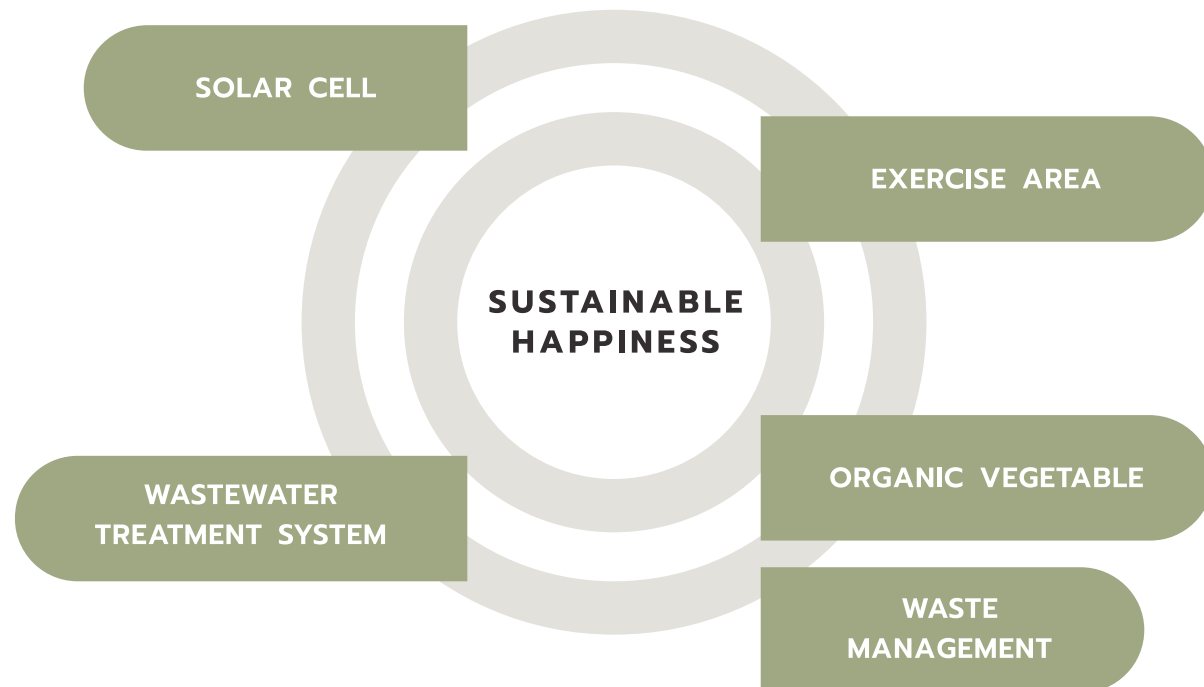
ส่วนที่ 1 สังคมภายในโครงการ

เราพัฒนาความเป็นอยู่ และสังคมในโครงการ ตลอดจนสาธารณูปโภค ภายใต้นโยบาย “Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา ซึ่งเป็นการพัฒนานวัตกรรมต่างๆ ตั้งแต่ภายในบ้าน ไปจนถึงพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดีและมีความสุข

- **Wastewater Treatment System** ระบบบำบัดน้ำภายในบ้าน เป็นการแยกท่อน้ำเสีย กับน้ำดี และติดตั้งเครื่องบำบัดพิเศษในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้น้ำที่ผ่านการบำบัดได้ค่ามาตรฐาน สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง เช่น การรดน้ำต้นไม้ ล้างทำความสะอาดถนนส่วนกลาง ซึ่งเป็นการช่วยลดอัตราการใช้น้ำประปา และลดค่าใช้จ่ายของโครงการ
- **Solar Cell ระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์** เป็นการเลือกใช้พลังงานสะอาดให้กับโครงการ และยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการใช้ไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการโครงการที่ยั่งยืน

- **Exercise Area** ด้วยความใส่ใจในสุขภาพของผู้อยู่อาศัย จากเดิมอารียาจัดให้เป็นพื้นที่ออกกำลังกายส่วนกลางบริเวณสโมสร (Club House) ที่ให้บริการ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และขยายเป็นเลนปั่นจักรยานบนถนนส่วนกลาง ปัจจุบันได้พัฒนาให้มีพื้นที่ออกกำลังกายในโครงการ เช่น สนามบาสเกตบอล ลู่วิ่ง สนามเด็กเล่น (จัดประเภทตามความเหมาะสมของพื้นที่โครงการ) เพื่อส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพร่างกายแข็งแรง และสามารถออกกำลังกายได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

- **Organic Vegetable แปลงผักสวนครัวปลอดสารพิษ** ที่พัฒนามาจากโครงการ “ปลูกผัก ปลูกรัก” ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นหลังจากที่มีผู้อยู่อาศัยเกิน 50% และให้ลูกบ้านมาเป็นส่วนในการร่วมปลูกผักสวนครัวด้วยกัน เพื่อให้ลูกบ้านได้ใช้ประโยชน์ตั้งแต่อาศัย เราจึงพัฒนารูปแบบโดยการจัดให้มีแปลงผักสวนครัวตั้งแต่เริ่มมีผู้อยู่อาศัยหลังแรก เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างสมบูรณ์
- **Waste Management ระบบจัดการขยะและของเสีย** เป็นระบบการจัดการขยะตั้งแต่ภายในบ้าน ไปจนถึงสร้างจิตสำนึกร่วมกัน เพื่อช่วยลดก๊าซเรือนกระจกจากการแยกขยะจากต้นทาง เพื่อลดการเผา และฝังกลบของเทศบาล



ระบบการจัดการขยะและของเสีย เป็นการใส่ใจและมุ่งมั่นอย่างจริงจัง เริ่มต้นตั้งแต่การวิจัยการสร้างขยะของครัวเรือน ไปจนถึงส่งน้ำเข้าเครื่องกำจัดเศษอาหารเพื่อให้ลูกบ้านอารียาได้ทดลองใช้งาน จนพัฒนามาเป็นการจัดการขยะในรูปแบบต่างๆ ดังนี้

1. เครื่องกำจัดเศษอาหาร

เป็นนวัตกรรมใหม่ที่มีอยู่ภายในห้องครัวของทุกครัวเรือน ซึ่งเครื่องกำจัดเศษอาหารเครื่องนี้จะช่วยให้กับผู้อยู่อาศัยลดปัญหากลิ่นไม่พึงประสงค์จากเศษอาหารที่เหลือจากการประกอบอาหารและการรับประทานอาหารได้เป็นอย่างดี โดยเครื่องนี้จะสามารถย่อยเศษอาหารได้ภายใน 48 ชั่วโมง และนำเศษอาหารที่ได้ไปเป็นสารปรับปรุงดิน เพื่อสำหรับปลูกต้นไม้ภายในบ้านได้อีกด้วย

2. ถังแยกขยะภายในครัวเรือน

เพื่อเป็นการส่งเสริมการแยกขยะจากต้นทาง และลดก๊าซเรือนกระจกที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อารียาจึงจัดให้มีถังสำหรับแยกประเภทตั้งแต่ภายในบ้าน เพื่อให้สะดวกในการจัดการขยะ

3. การจัดการขยะรีไซเคิล

เป็นการนำเทคโนโลยีแอปพลิเคชัน เข้ามาเป็นตัวช่วยระบบการจัดการขยะ แอปพลิเคชันนี้มีชื่อว่า RecycleTime สามารถใช้บริการได้ทั้งระบบ iOS และ Android แอปพลิเคชันนี้ยังเปิดให้บริการสำหรับลูกบ้านอารียาเท่านั้น ซึ่งในอนาคตมีแผนในการขยายไปยังโครงการภายนอก และอาคารสำนักงานต่างๆ อีกด้วย

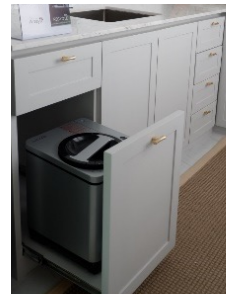


01/06

02/06



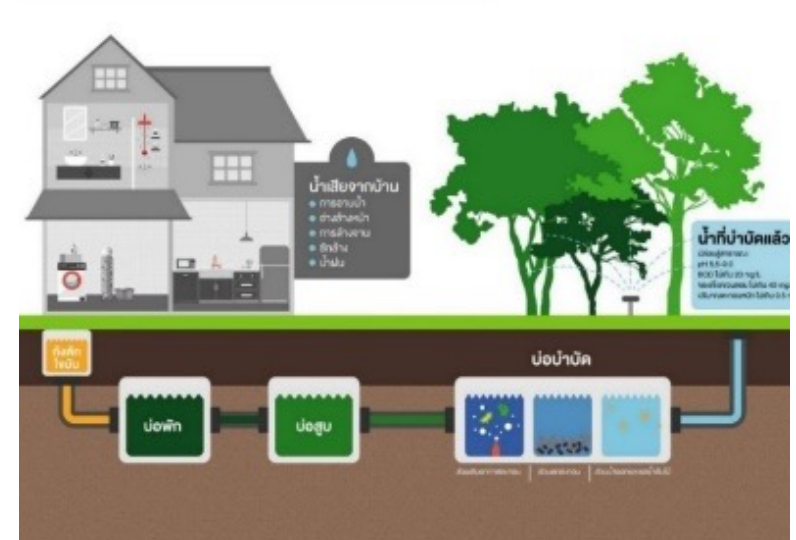
06/06



03/06

04/06

05/06



- 01 ส่วนฟักปลอดสารพิษ
- 02 การจัดการขยะ
- 03 โซล่าเซลล์
- 04 พื้นที่ออกกำลังกาย
- 05 ระบบบำบัดน้ำเสีย
- 06 เครื่องกำจัดเศษอาหาร

ส่วนที่ 2 ชุมชนใกล้เคียง และโดยรอบโครงการ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชนใกล้เคียง และดำเนินการก่อสร้างโดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง ด้วยมุ่งหวังให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชน เพื่อการสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ โดยมีหลักในการดำเนินงานดังนี้

- ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์
- พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกของการก่อสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ด้วยความระมัดระวัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด
- เน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
- เปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center
- กำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลย
- เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการ

ผลลัพธ์ที่ได้

- ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้
- เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน
- ลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการสั่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการสั่งข้ามพื้นที่

ช่วยเหลือสังคมในช่วงสถานการณ์ฝ่าวิกฤติโควิด-19

- ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการฝ่าวิกฤติโควิด-19 โดยสนับสนุนเงินจำนวน 100,000 บาท สำหรับจัดหาชุดตรวจเชื้อโควิด-19 (Rapid Antigen Test Kit) ในโครงการ “ปฏิบัติการ ไทยรัฐ ฝ่าวิกฤติโควิด-19 ตรวจหาเชื้อ” เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยให้การควบคุมโรคระบาดให้ได้โดยเร็วที่สุด โดยโครงการนี้เป็นโครงการที่ทางไทยรัฐกรุ๊ปจับมือกับพันธมิตร จัดหาชุดตรวจเชื้อโควิด-19 (Rapid Antigen Test Kit) ซึ่งล่าสุดยอดเงินสนับสนุนได้ทะลุเป้าหมาย 100,000 ชุดตรวจแล้ว แต่นั่นเป็นเพียงจุดเริ่มต้น โครงการนี้ยังคงเดินหน้าไปที่ 150,000 ชุดตรวจ โดยเราขออยู่เคียงข้างประชาชน พาสังคมไทยก้าวข้ามทุกวิกฤติโควิด-19



- สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 หลายพื้นที่ได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก เราจึงอยากส่งมอบกำลังใจให้ผู้ที่ได้รับผลกระทบในครั้งนี้ได้อิ่มท้อง อิ่มใจ โดยได้ร่วมกับเรื่องเล่าเช้านี้ และเรื่องเล่าแบ่งปัน มอบอาหารกล่องคุณภาพจำนวน 4,200 กล่อง ส่งต่อไปยังชุมชนที่ต้องการในเขตพื้นที่กทม. เป็นระยะเวลา 14 วัน โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2564 มากกว่าการให้...เราใส่ใจในทุกๆ กระบวนการ ตั้งแต่การเลือกกล่องอาหารที่ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม การคัดเลือกวัตถุดิบที่มีคุณภาพ ผักสดที่นำมาใช้เป็นผักปลอดสารพิษที่ปลูกในออฟฟิศของเรา เราพิถีพิถันตั้งแต่การเตรียมวัตถุดิบไปจนถึงการปรุง และเปิดโอกาสให้พนักงานจิตอาสาในบริษัทฯ มาร่วมแพ็คเกจอาหาร และขนย้ายไปส่งมอบตามชุมชนต่างๆ อีกด้วย



6. สุขสิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม

จากการพัฒนาด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง เพื่อมุ่งเน้นในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้พลังงานสะอาด ลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และใส่ใจ สิ่งแวดล้อมอย่างครบวงจร จึงเริ่มต้นด้วยการศึกษาวิจัยการสร้างขยะตั้งแต่ก่อสร้างไป จนถึงพฤติกรรม และปริมาณขยะของลูกบ้าน จากผลการวิจัยพบว่าปัญหาหลักของการ สร้างขยะที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายในโครงการมากที่สุด คือ ขยะครัวเรือน เนื่องการ เป็นการผลิตขยะทุกวัน และเกือบทุกกระบวนการในการใช้ชีวิตประจำวัน เพื่อเป็นการช่วย ลดปัญหาขยะล้นเมือง ปัญหาผลกระทบจากการทิ้งขยะ ที่ส่งผลกระทบต่อคน หรือแม่ กระทั่งสัตว์ ตามที่เราได้เห็นข่าวกันอยู่ทุกวัน อาเรียจึงพัฒนานวัตกรรมเพื่อให้เหมาะกับการ ใช้ชีวิตของคนเมือง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อที่ผ่านมา

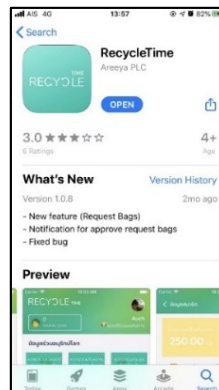
Application RecycleTime เป็นเครื่องมือในการนับรับซื้อของรีไซเคิลซื้อถึง หน้าบ้าน โดยดำเนินงานครั้งแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 ถึงปัจจุบัน ครอบคลุม 6 พื้นที่ ได้แก่ บางนา รังสิต หทัยราษฎร์ ลาดปลาเค้า ไทรน้อย บางบัวทอง

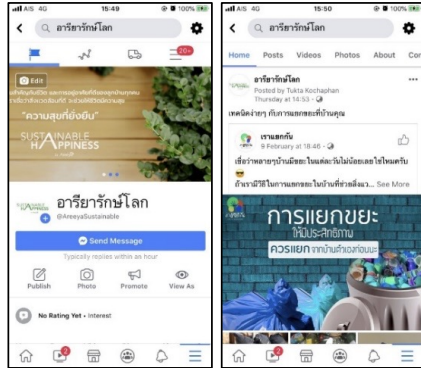
จากการใช้เทคโนโลยีแอปพลิเคชัน RecycleTime อาเรียสามารถรวบรวมขยะ รีไซเคิลได้ถึง 220.62 ตัน และช่วยลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 310,154.04 kg. CO₂ โดยสามารถเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ได้ถึง 689 ไร่

จากการเก็บสถิติปริมาณขยะ เห็นได้ว่าปริมาณขยะลดลงจำนวนมาก โดยเฉพาะ ขยะพลาสติกจากปี 2563 น้ำหนักรวม 22,422.50 กิโลกรัม ในปี 2564 น้ำหนักรวม 14,703.69 กิโลกรัม ซึ่งมีปริมาณที่ลดลงถึง 7,718.81 กิโลกรัม แสดงให้เห็นว่าคนส่วน ใหญ่ตระหนัก และใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

นอกจากการรณรงค์ภายในสำนักงาน ภายในโครงการ อาเรียได้จัดทำคู่มือรณรงค์ การคัดแยกขยะ “ใครว่าโลกนี้มีขยะ” บอกเล่าเรื่องราววิธีการคัดแยกขยะภายในบ้าน เพื่อนำ กลับมาใช้ใหม่ และนำไปสร้างสรรค์สิ่งดี ๆ ส่งต่อสู่สังคม โดยมีสถาบันการบรรจุภัณฑ์และ รีไซเคิลเพื่อสิ่งแวดล้อม สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย - TIPMSE Packaging for Environment เป็นที่ปรึกษาทางด้านวิชาการ เพื่อเผยแพร่ทั้งแบบ Offline และ Online

ปี	ปริมาณขยะรีไซเคิลทั้งหมด		เทียบเท่าช้าง (เชือก) (1 เชือก = 7.5 ตัน)	ปริมาณก๊าซเรือนกระจก ทั้งหมด (KgCO ₂)	เทียบกับการปลูกต้นไม้	
	กิโลกรัม	ตัน			ตัน (1ตัน = 9KgCO ₂)	ไร่ (1 ไร่ = 50 ตัน)
ปี 2561 (เริ่ม พ.ค.61)	9,756.69	9.76	1	13,832.18	1,537	30.74
ปี 2562	43,465.38	43.47	6	60,557.00	6,729	134.57
ปี 2563	106,409.64	106.41	14	149,967.01	16,663	333.26
ปี 2564	60,984.00	60.98	8	85,797.85	9,533	190.66
total	220,615.71	220.62	29	310,154.04	34,462	689





ช่องทางในการให้ความรู้แบบ Online เรื่อง
สิ่งแวดล้อมผ่านทาง Facebook Fanpage อารียารักษ์โลก
(<https://www.facebook.com/AreeyaSustainable/>)
เป็นอีกช่องทางในการสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ข่าวสาร
ภาพกิจกรรม และเกร็ดความรู้ต่าง ๆ



จากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม อารียาตระหนักดีว่า การรณรงค์เพียงอย่างเดียวคงไม่ได้ผลมากนัก
หากได้มีการร่วมมือ และสนับสนุนจากหลายฝ่าย จะสามารถส่งผลที่ดีและยั่งยืน จึงจัดให้มีงาน A Green Market
อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นพื้นที่สนับสนุนวิสาหกิจชุมชนผู้มีใจรักด้านสิ่งแวดล้อม มาร่วมออกจำหน่ายสินค้ารักโลก
และแลกเปลี่ยนความรู้ร่วมกัน รวมถึงจัดให้มีมุมแยกขยะภายในงาน เพื่อการทิ้งขยะอย่างถูกต้อง



4

การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2562	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2563	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2564	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 1 มีนาคม 2564

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

มาตรา ๑๒๐ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนด จำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ นั้นตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทนั้นกำหนดให้บริษัทมีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีอย่างน้อย 3 รายทุกปีเพื่อเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี นอกจากนั้นแล้วยังทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2. ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	503.43	3.91	77.45	0.59	65.93	0.43
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	0.09	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**	176.58	1.37	177.83	1.35	263.05	1.72
รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ	58.83	0.46	-	-	-	-
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา*	6,523.49	50.64	6,424.63	48.88	8,828.54	57.78
เงินมัดจำค่าที่ดิน	126.59	0.98	148.59	1.13	277.20	1.81
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	34.88	0.27	7.38	0.06	27.96	0.19
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.09	0.00	0.09	0.00	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.25	0.04	4.78	0.03	5.10	0.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,429.14	57.67	6,840.75	52.04	9,647.87	61.97

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

** จัดประเภทรายการเงินประกันค่าเช่าใหม่ จากในประเภทลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	454.02	3.52	361.43	2.75	300.02	1.96
ที่ดินรอการพัฒนา*	1,737.50	13.49	2,899.94	22.06	3,005.84	19.67
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	382.56	2.97	394.62	3.00	419.88	2.75
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	636.20	4.94	352.81	2.68	411.90	2.70
สินทรัพย์สิทธิการใช้	448.23	3.48	482.17	3.67	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	-	110.68	0.84	119.23	0.78
สิทธิการเช่า	1,687.00	13.09	1,559.88	11.87	1,375.50	9.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.70	0.06	10.21	0.08	13.97	0.09
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	43.81	0.34	44.51	0.34	71.76	0.47
เงินประกันการเช่า	-	-	60.00	0.46	60.00	0.39
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	36.35	0.28	6.22	0.05	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**	20.43	0.16	20.80	0.16	33.35	0.22
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,453.80	42.33	6,303.27	47.96	5,811.45	38.03
รวมสินทรัพย์	12,882.94	100.00	13,144.02	100.00	15,279.32	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	180.00	1.40	427.09	3.25	270.18	1.77
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	480.29	3.73	734.21	5.59	931.30	6.09
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	25.00	0.19	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	461.78	3.58	592.03	4.50	1,058.56	6.93

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

** จัดประเภทรายการเงินประกันค่าเช่าใหม่ จากในประเภทลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	340.00	2.64	360.94	2.75	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,092.94	16.25	2,838.66	21.60	3,185.71	20.85
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11.33	0.09	32.03	0.24	10.05	0.06
เงินประกันการก่อสร้าง	209.70	1.63	191.63	1.46	172.07	1.13
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	110.02	0.85	204.33	1.55	1,032.55	6.76
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	4.34	0.03	39.71	0.30	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.76	0.05	5.16	0.04	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	49.42	0.38	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	95.31	0.74	93.10	0.71	109.91	0.72
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,065.88	31.56	5,518.89	41.99	6,770.33	44.31
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610.00	4.73	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	564.78	4.38	587.19	4.47	1,171.79	7.67
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	112.81	0.86	480.00	3.14
หุ้นกู้	3,864.60	30.00	2,670.04	20.31	3,128.98	20.48
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	461.49	3.58	477.15	3.63	12.90	0.08
เงินประกันสาธารณูปโภค	0.87	0.01	2.01	0.02	0.68	0.01
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	117.85	0.92	116.14	0.88	103.95	0.68
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	-	-	-	-	112.92	0.74
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	15.00	0.12	15.00	0.11	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	73.83	0.57	70.88	0.54	94.60	0.62
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,708.42	44.31	4,051.22	30.82	5,105.82	33.42
รวมหนี้สิน	9,774.30	75.87	9,570.11	72.81	11,876.15	77.73

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	7.61	980.00	7.46	980.00	6.41
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.21	5.19	669.21	5.09	669.21	4.38
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	220.00	1.71	300.00	2.28	300.00	1.96
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	97.59	0.76	97.59	0.74	88.29	0.58
ยังไม่จัดสรร	1,082.08	8.40	1,467.99	11.17	1,306.55	8.55
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	59.76	0.46	59.12	0.45	59.12	0.39
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,108.63	24.13	3,573.91	27.19	3,403.17	22.27
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,882.94	100.00	13,144.02	100.00	15,279.32	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*	2,637.08	80.32	5,512.15	96.02	2,864.95	95.86
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง*	531.04	16.17	128.59	2.24	4.56	0.15
รายได้อื่น	115.08	3.51	100.12	1.74	119.08	3.99
รวมรายได้	3,283.20	100.00	5,740.86	100.00	2,988.59	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*	2,060.15	62.75	4,183.09	72.87	2,040.88	68.29
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง*	539.73	16.44	118.29	2.06	8.17	0.27
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	247.87	7.55	358.51	6.24	375.92	12.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	399.56	12.17	446.47	7.78	542.27	18.15
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม	12.05	0.36	25.28	0.44	31.77	1.06
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
ต้นทุนทางการเงิน	353.50	10.77	334.39	5.82	301.58	10.09
รวมค่าใช้จ่าย	3,612.86	110.05	5,466.03	95.21	3,300.56	110.44
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(329.65)	(10.05)	274.83	4.79	(312.00)	(10.44)
ภาษีเงินได้	(15.91)	(0.48)	(79.97)	(1.39)	31.40	1.05
กำไรสำหรับปี	(345.56)	(10.53)	194.86	3.40	(280.60)	(9.39)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี	6.79	0.21	5.48	0.10	52.40	1.75

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(338.77)	(10.32)	200.34	3.50	(228.20)	(7.64)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.37)		0.18		(0.29)	

* จัดประเภทรายการรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างใหม่ จากรายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างตามลำดับ

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(345.56)	(35.08)	194.86	7.19	(280.60)	(34.10)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	15.91	1.61	79.97	2.95	(31.39)	(3.81)
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	353.50	35.88	334.39	12.35	301.58	36.65
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4.21		76.50	2.82	(59.46)	(7.23)
การปรับปรุงด้วยรายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(58.83)	(5.97)	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยเงินประกันผลงานค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(30.12)	(3.06)	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยโครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,317.08	133.69	2,731.27	100.84	(79.61)	(9.67)
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(12.00)	(1.22)	98.61	3.64	3.70	0.45
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(0.48)	(0.05)	0.33	0.01	(1.58)	(0.19)
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	60.00	6.09	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	5.91	0.60	3.59	0.13	19.61	2.38
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(267.32)	(27.13)	(166.57)	(6.15)	471.31	57.28
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	18.07	1.83	19.56	0.72	19.25	2.34
การปรับปรุงด้วยรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(35.37)	(3.59)	39.72	1.47	-	-
การปรับปรุงด้วยค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น	(94.31)	(9.57)	(807.18)	(29.80)	329.32	40.02
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	49.42	5.02	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1.69)	(0.17)	(22.67)	(0.84)	33.34	4.05

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
การปรับปรุงด้วยเงินประกันสาธารณูปโภค เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1.13)	(0.11)	1.33	0.05	(0.37)	(0.04)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.12)	(0.01)	(27.77)	(1.02)	(9.70)	(1.18)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	40.42	4.10	50.25	1.86	49.36	6.00
การปรับปรุงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(3.89)	(0.39)	(5.83)	(0.22)	29.14	3.54
การปรับปรุงหนี้สูญ	-	-	0.04	0.00	0.00	0.00
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)	(5.66)	(0.57)	36.26	1.34	(0.40)	(0.05)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ (กลับรายการ)	7.15	0.73	9.96	0.37	8.27	1.01
การปรับปรุงด้วยประมาณการผลขาดทุนจากการก่อสร้างบ้าน (กลับรายการ)	-	-	-	-	1.84	0.22
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	12.34	1.25	10.32	0.38	38.79	4.71
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	-	-	15.00	0.55	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	12.05	1.22	25.28	0.93	31.77	3.86
การปรับปรุงขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	1.92	0.19	(0.74)	(0.03)	(5.35)	(0.65)
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.69	0.08
การปรับปรุงขาดทุนจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	(0.86)	(0.09)	0.02	0.00	-	-
การปรับปรุงกำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	-	-	-	-	(13.06)	(1.59)
การปรับปรุงขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	30.00	1.11	-	-
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	-	-	2.75	0.10	-	-

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	1,040.64	105.63	2,729.25	100.75	856.43	104.08
ดอกเบี้ยรับ	(3.14)	(0.32)	(3.92)	(0.14)	(4.93)	(0.60)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(2.99)	(0.30)	-	-	-	-
รับคืนภาษีเงินได้	1.84	0.18	28.87	1.07	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(51.14)	(5.19)	(45.62)	(1.68)	(28.62)	(3.48)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	985.21	100.00	2,744.79	100.00	822.88	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.75	(0.24)	0.74	(0.28)	6.72	(1.31)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(205.92)	66.53	(1.31)	0.49	(12.52)	2.43
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.42)	0.14	(0.50)	0.19	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.17)	0.05	-	-	(0.40)	0.08
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(0.01)	0.00	-	-
รับดอกเบี้ย	3.15	(1.02)	3.92	(1.46)	4.93	(0.96)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(92.59)	29.92	(61.41)	22.93	(105.17)	20.45
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(14.29)	4.62	(209.30)	78.13	(407.92)	79.31
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(309.49)	100.00	(267.87)	100.00	(514.36)	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,652.80	(1,462.64)	2,835.50	(116.73)	2,000.00	(608.81)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(3,195.32)	1,279.46	(3,630.22)	149.44	(2,031.21)	618.31
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(62.00)	24.83	(47.49)	1.96	(42.80)	13.03

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	-	-	300.00	(91.32)
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(80.00)	32.03	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	493.95	(197.79)	1,432.80	(58.98)	1,291.44	(393.12)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	(646.61)	258.91	(2,483.93)	102.25	(1,503.51)	457.67
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	100.00	(40.04)	-	-	480.00	(146.11)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จากบริษัทอื่น	(233.75)	93.60	(6.25)	0.26	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่น	610.00	(244.25)	-	-	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้น จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(247.09)	98.94	156.91	(6.46)	(146.98)	44.74
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น	25.00	(10.01)	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(42.75)	17.12	(23.98)	0.99	(90.67)	27.60
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(577.28)	231.15	(644.48)	26.53	(584.78)	178.01
จ่ายเงินปันผล	(29.40)	11.77	-	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(17.29)	6.92	(18.05)	0.74	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(249.74)	100.00	(2,429.19)	100.00	(328.51)	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	425.98		11.52		(19.99)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	77.45		65.93		85.92	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	503.43		77.45		65.93	

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ค. – ธ.ค. 2564	ม.ค. – ธ.ค. 2563	ม.ค. – ธ.ค. 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.83	1.24	1.40
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.22	0.08	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.11	0.01	0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	17.88	25.42	17.80
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	20.42	14.36	20.51
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.40	0.47	0.18
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	908.90	774.70	2,077.57
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	4.28	5.17	3.08
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	85.25	70.67	118.68
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	17.94	23.74	28.59
อัตรากำไรสุทธิ	%	(10.53)	3.39	(9.39)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(10.34)	5.59	(8.33)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.18	0.04	(0.07)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	1.12	35.42	4.32
อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์	เท่า	0.25	0.40	0.20
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.14	2.68	3.49
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.54	0.59	0.74
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.11	2.00	2.62
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	0.18	1.97	0.13
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	เท่า	1.80	4.10	1.44
อัตราการใช้เงินปันผล	%	(8.51)	N/A	N/A

3) ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารีญาและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99.
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท กูลสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลัสสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อารีญา คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก
- ในปี 2560 บริษัท อารีญา คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท อารีญา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนา

ธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก

- ปี 2561 บริษัท อารีญา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561
- ปี 2562 จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 5 บริษัท ได้แก่
 - บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า กุญแจทะเบียน 1,000,000 บาทบริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด เพื่อรองรับธุรกิจโรงแรม และบริการอื่นๆ กุญแจทะเบียน 1,000,000 บาท
 - บริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม กุญแจทะเบียน 1,000,000 บาท
 - บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม กุญแจทะเบียน 1,000,000 บาท
 - บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม กุญแจทะเบียน 1,000,000 บาท
- ปี 2563 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด ไปทั้งจำนวนให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง
- ปี 2564
 - บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้เพิ่มทุนจำนวน 49,000,000 บาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1,000,000 บาท เป็น 50,000,000 บาท โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว
 - จัดตั้งบริษัท ดาร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการให้บริการด้านอื่นๆ กุญแจทะเบียน 1,000,000 บาท

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรร

ที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์โฮม 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์โฮม 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี ซึ่งทาวน์โฮมทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารีญา โคโม ในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกซ์ ในปี 2563 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบใหม่ ชื่อ โคโม บีอังก้า บางนา และในปี 2564 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อเอเรน

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมูนิตีออลส์ สุมุมวิท 77 ชื่อว่า พิกคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

4. สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในรอบ 3 ปี

ในวันที่ 19 มีนาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 1 เมษายน 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท (จำนวน 2,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท (จำนวน 300,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายกับไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ

ในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 จำนวน 1,835.50 ล้านบาท (จำนวน 1,835,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000

หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 17 กันยายน 2563 ตามมติคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2563 อนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตการประกอบกิจการต่าง ๆ ของโครงการ Mega 1 และโครงการ Mega 2 ในมูลค่ารวม 1,000,000 บาท ให้แก่บริษัท เรียวแลสเสก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และจำหน่ายสิทธิทรัพย์สินเวียนประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (สินค้าคงเหลือ หรือ Inventory) ของโครงการคอนโดมิเนียม เอ สเปซ เมกา และโครงการคอนโดมิเนียม เอ สเปซ เมกา 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ของโครงการฯ ในมูลค่ารวม 1,111,000,000 บาท ให้แก่ บริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด ภายในวันเดียวกัน

ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 1,550 ล้านบาท (จำนวน 1,550,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2564 มีมติอนุมัติเปลี่ยนชื่อจากบริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด เป็น บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ในวันที่ 23 เมษายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นเงินสดในอัตราหุ้น 0.03 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 980,000,000 หุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 29.4 ล้านบาท และกำหนด

จ่ายเงินปันผลวันที่ 24 พฤษภาคม 2564 และอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท

ในวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 เพิ่มทุน บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 49.00 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว

ในวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2564 จำนวน 1,552.80 ล้านบาท (จำนวน 1,552,800 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 2 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตามประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้ว และมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200 ล้านบาท

ในวันที่ 3 กันยายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติอนุมัติเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200 ล้านบาท

ในวันที่ 6 ตุลาคม 2564 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 550 ล้านบาท (จำนวน 550,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 1 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 50 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีโมดูลส์ รวมทั้งสิ้น 52 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารียา สวนา 3	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
2	อารียา เมกโทร เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ - ทิวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
4	เดอะ วิลเลจ คอกเทล กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	บ้านเดี่ยว
5	อารียา โคโม่วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
6	อารียา โคโม่วลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว
7	อารียา โคโม่วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
8	ดี เอวา เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว
9	อารียา บุขบา ลาดพร้าว - เสรีไทย	เสรีไทย	บ้านเดี่ยว
10	อารียา โคโม่วรรีไม่บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
11	โคโม่วีอังก้าบางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
12	โคโม่วิภาณิก้าบางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
13	เดอะ คัลเลอร์ส แจ้งวัฒนะ - ทิวานนท์	แจ้งวัฒนะ - ทิวานนท์	ทาวน์โฮม
14	เดอะ วิลเลจ บางนา	บางนา	ทาวน์โฮม
15	เดอะ วิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์โฮม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
16	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์โฮม
17	เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์โฮม
18	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์โฮม
19	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์โฮม
20	เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์โฮม
21	เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์โฮม
22	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์ 3	ไทรน้อย	ทาวน์โฮม
23	เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์โฮม
24	อารียา บริกซ์ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์โฮม
25	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - รามอินทรา 2	หทัยราษฎร์	ทาวน์โฮม
26	เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต - วงแหวน	รังสิต	ทาวน์โฮม
27	เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์โฮม
28	อารียา บริกซ์ รังสิต - คลอง4	รังสิต	ทาวน์โฮม
29	อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์โฮม
30	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์โฮม
31	เดอะ วิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน	หทัยราษฎร์	ทาวน์โฮม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
32	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ 2	บางบัวทอง	ทาวนิโฮม
33	อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ 2	รังสิต	ทาวนิโฮม
34	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 3	บางนา	ทาวนิโฮม
35	อารียา แมนดารินา เอกมัย - รามอินทรา	เกษตร - นวมินทร์	ทาวนิโฮม
36	เดอะ พาร์ก เกษตร - นวมินทร์	ลาดปลาเค้า	ทาวนิโฮม
37	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 4	บางนา	ทาวนิโฮม
38	เดอะ คัลเลอร์ส รามอินทรา - หทัยราษฎร์	หทัยราษฎร์	ทาวนิโฮม
39	เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 4	บางนา	ทาวนิโฮม
40	เอ เรน	บางนา	ทาวนิโฮม
41	เอ สเปซ อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
42	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
43	เอ สเปซ เพลย์ รัชดา - สุทธิสาร	รัชดา - สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
44	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
45	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
46	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
47	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
48	เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์	รัตนาธิเบศร์	คอนโดมิเนียม
49	เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง	สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม
50	สุนทรียา	ราชดำริ	คอนโดมิเนียม
51	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมูนิตี้ มอลล์
52	Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอมมูนิตี้ มอลล์

5. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้หลักๆ ของบริษัทจะเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,637.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,512.16 ล้านบาท หลักๆ ลดลงมาจากปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายโครงการระหว่างก่อสร้าง และรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,512.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นปีก่อนซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,864.95 ล้านบาท หลักๆ มาจากการที่บริษัทเร่งระบายสต็อกทั้งโครงการในแนวราบและแนวสูง และการขายโครงการระหว่างก่อสร้าง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,864.95 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีรายได้รวมจำนวน 3,926.37 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน และโครงการที่เปิดทดแทนใหม่เริ่มรับรู้รายได้ในช่วงสิ้นปี

ตารางรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2564 - 2562 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2564		2563		2562	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	159	424.25	232	801.46	144	383.51
บ้านเดี่ยว	158	1,064.81	119	687.70	52	330.69
ทาวน์โฮม/บ้านแฝด	349	1,023.81	555	1,710.57	718	2,122.15
ที่ดิน	6	124.21	2	354.36	2	28.60
ขายโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	1,958.07	-	-
ยอดรวม	672	2,637.08	908	5,512.16	916	2,864.95
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(25.99%)	(52.16%)	(0.87%)	92.40%	(30.45%)	(27.03%)

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 424.25 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2563 ที่มีจำนวนเท่ากับ 801.46 ล้านบาท เนื่องด้วยสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 ทำรายได้ลูกค้าจากต่างประเทศลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จากความลำบากในการเข้ามารับโอนโครงการ อีกทั้งบริษัทไม่มีโครงการที่เปิดใหม่ในปี ทำให้รายได้จากคอนโดมิเนียมยังคงมาจากโครงการที่เปิดดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ ไม่ว่าจะเป็น โครงการเอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ 142.93 ล้านบาท โครงการเฉลิมนิเวศ อาร์ต เดอ เมฆอง 104.33 ล้านบาท โครงการ เอ สเปซ โอ.ดี. อโศก-รัชดา 90.87 ล้านบาท และโครงการ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 73.54 ล้านบาท รวมถึงรายได้จากโครงการอื่นๆ รวมทั้งสิ้นอีก 12.58 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการสุนทรีญา มูลค่ารวมโครงการประมาณ 9,600 ล้านบาท หรือจำนวน 542 หน่วย

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 801.46 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวนเท่ากับ 383.51 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเฉลิมนิเวศ อาร์ต เดอ เมฆอง ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ที่มีมียอดรับรู้รายได้มาตั้งแต่ช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงโครงการเดิมที่มีรายได้ต่อเนื่องมา

จากปีก่อนๆ ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์, เอ สเปซ โอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ สุขุมวิท 77 ที่มีมียอดรับรู้รายได้ในปี 2563 อยู่ที่ 140.94 ล้านบาท, 105.98 ล้านบาท, 85.48 ล้านบาท และ 43.92 ล้านบาท ตามลำดับนอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 32.04 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการสุนทรีญา มูลค่ารวมโครงการประมาณ 9,600 ล้านบาท หรือจำนวน 542 หน่วย

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 383.51 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวนเท่ากับ 979.63 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้ว จำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ โอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ ที่มีมียอดรับรู้รายได้ในปี 2562 ที่ 169.82 ล้านบาท, 148.25 ล้านบาท และ 44.20 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 21.24 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเฉลิมนิเวศ อาร์ต เดอ เมฆอง โครงการเอ สเปซ เมกา และโครงการเอ สเปซ เมกา 2 มูลค่ารวมโครงการทั้งสิ้น 7,117.53 ล้านบาท หรือจำนวน 2,463 หน่วย

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 1,064.81 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่มีจำนวน 687.70 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ โคโม เที่ยงก้า บางนา ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 2 และโครงการโคโม โบทานิก้า บางนา ที่เปิดโครงการช่วงปลายปี ซึ่งปัจจุบันทั้ง 2 โครงการยังได้รับกระแสตอบรับที่ดี ทำให้มียอดรับรู้รายได้เข้ามาจำนวน 429.98 ล้านบาท และ 321.07 ล้านบาทตามลำดับ รวมถึงโครงการดิ เอวาเรสซิเดนซ์ ที่ค่อนข้างได้กระแสตอบรับที่ดีกว่าปีก่อนๆ ทำให้ในปีนี้มีรายได้เข้ามาเป็นจำนวน 162.00 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายได้จากโครงการเดิมที่ดำเนินการต่อเนื่องมาจากปีก่อน ไม่ว่าจะเป็น โครงการอารียา โคโม พรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ โครงการ เดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ โครงการเดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ - ติวานนท์ และโครงการอารียา โคโม วงแหวน-รามอินทรา ที่มีมียอดรับรู้รายได้รวมทั้งปีอยู่ที่ 151.76 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 687.70 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 330.69 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ โคโม บียอนด์ บางนา ที่เปิดตัวในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 และได้รับกระแส

ตอบรับที่ค่อนข้างดี ทำให้มียอดรับรู้รายได้เข้ามาจำนวน 298.00 ล้านบาท รวมถึงโครงการเดิมที่มีรายได้ต่อเนื่องมาจากปีก่อน ซึ่งพบว่าในหลายๆ โครงการส่วนใหญ่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ไม่ว่าจะเป็น โครงการ ดี เอวา เรสซิเดนซ์, โครงการ อาเรีย โคโม วังแขวน-ราชพฤกษ์, โครงการ เดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ และ โครงการ อาเรีย โคโม ฟรีโม บางนา-วงแหวนฯ ที่มียอดรับรู้รายได้ปี 2563 จำนวน 309.34 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 124.62 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 348.94 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 423.11 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากสินค้าบ้านเดี่ยวในโซนหทัยราษฎร์ ใกล้ไอคอนมดโครงการและยังไม่มีเปิดโครงการบ้านเดี่ยวในโซนนั้น รายได้ส่วนใหญ่ในปี ยังคงมาจากโครงการอาเรีย โคโม วังแขวน-รามอินทรา ที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน และโครงการบ้านเดี่ยว โครงการอื่นๆ เช่น โครงการเดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์ โครงการ อาเรีย โคโม วังแขวน – ราชพฤกษ์ และโครงการอาเรีย โคโม ฟรีโม บางนา-วงแหวนฯ ที่เปิดทดแทนโครงการเดิมในช่วงปลายปี 2561

ทาวน์โฮม

เป็นรายได้หลักของบริษัท โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมด 28 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 13,659.29 ล้านบาท หรือจำนวน 4,684 หน่วย โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทสามารถทำการปิดการขายไปได้ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 3 และโครงการ เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 และได้ทำการเปิดโครงการใหม่ 1 โครงการในช่วงปลายไตรมาส 4 ได้แก่ โครงการ เอ เรน สำหรับรายได้ของทาวน์โฮมในปี 2564 มีมูลค่าเท่ากับ 1,023.81 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีที่แล้วที่มีรายได้เท่ากับ 1,710.57 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักจากปัจจัยโรคระบาด COVID-19 ที่กระทบกลุ่มลูกค้าเปราะบางก่อนเป็นอันดับแรก รวมถึงจำนวนโครงการของบริษัทที่ลดลง จาก 32 โครงการ ในปี 2563 เหลือ 28 โครงการ ในปี 2564 และรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการที่เปิดขายต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ ได้แก่ โครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวน 4 ที่มีรายได้ 93.61 ล้านบาท แต่รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการที่เปิดขายต่อเนื่องมาจาก ปีก่อน ๆ ไม่ว่าจะเป็นโครงการ เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4 จำนวน 143.54 ล้านบาท โครงการเดอะคัลเลอร์ส

ริงสิต - คลอง 4 จำนวน 128.44 ล้านบาท โครงการ เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 110.29 ล้านบาท โครงการเดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ ริงสิต-วงแหวน จำนวน 79.56 ล้านบาท โครงการเดอะ วิลเลจ ริงสิต – วงแหวน จำนวน 79.29 ล้านบาท โครงการ เดอะ คัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์ จำนวน 75.70 ล้านบาท โครงการ เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม วังแขวน – ราชพฤกษ์ 74.32 ล้านบาท โครงการ เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 จำนวน 73.54 ล้านบาท และโครงการอาเรีย แมนดารีน่า เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 68.90 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 32 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,501.01 ล้านบาท หรือจำนวน 5,759 หน่วย สำหรับรายได้ของทาวน์โฮมในปี 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,710.57 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 411.58 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากโครงการทาวน์โฮมที่โอนปิดโครงการไปแล้ว มากกว่าโครงการที่เปิดทดแทน ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนโครงการที่ลดลง ในขณะที่รายได้หลักของโครงการทาวน์โฮมนั้นยังคงมาจากโครงการในโซนบางนา ได้แก่ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3, โครงการ เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 และ โครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ที่มีรายได้ในปี 2563 อยู่ที่ 590.79 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 35 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,540.45 ล้านบาท หรือจำนวน 6,189 หน่วยสำหรับรายได้ของทาวน์โฮมสำหรับปี 2562 เท่ากับ 2,102.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,506.55 ล้านบาท ซึ่งลดลง 403.65 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนหทัยราษฎร์จะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 4 ของปี และการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนกาญจนภิเษก ราชพฤกษ์ ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามรายได้หลักของกลุ่มทาวน์โฮม/บ้านแฝดยังคงมาจากโครงการโซนบางนา โดยโครงการเดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2 โอนปิดโครงการในปี 2562 นี้ ส่วนโครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ยังคงมีรายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 ได้แก่โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 และ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2564 มีจำนวน 2,060.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ที่มีจำนวน 4,183.09 ล้านบาท ลดลง 2,122.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.75 ซึ่งลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนจากการขายโครงการระหว่างก่อสร้าง ที่ดิน คอนโดมิเนียม และทาวน์โฮม/ บ้านแฝด ที่ลดลงรวมทั้งสิ้น 2,357.49 ล้านบาท แม้ว่าต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวจะเพิ่มขึ้น 297.34 ล้านบาท ตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนก็ตาม ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2564 อยู่ที่ 17.94 และปี 2563 อยู่ที่ 24.11

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 มีจำนวน 4,183.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 2,040.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,142.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 104.97 โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนการขายโครงการระหว่างก่อสร้างและที่ดิน รวมถึงต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 381.19 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมจำนวน 58.84 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 อยู่ที่ 24.11 และปี 2562 อยู่ที่ 28.76

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 มีจำนวน 2,040.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,649.89 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 609.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.98 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมจำนวน 303.92 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 314.63 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมีต้นทุนขายของที่ดินเพิ่มขึ้น 10.12 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 และปี 2561 โดยอยู่ที่ร้อยละ 28.76 และ 32.56 ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 และปี 2563 จำนวน 576.93 ล้านบาท และ 1,329.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.94 และ 24.11 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นทั้งในของโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 และปี 2562 จำนวน 1,329.06 ล้านบาท และ 824.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.11 และ 28.76 ตามลำดับ ถึงแม้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น แต่ด้วยการแข่งขันที่สูง บริษัทจึงได้มีการจัดการรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น Gift card พรีเมอริตี้เจอร์ เป็นต้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และปี 2561 จำนวน 824.07 ล้านบาท และ 1,279.48 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 28.76 และ 32.56 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงคอนโดมิเนียม เนื่องจากการ

แข่งขันในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 12.05 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆ ของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.28 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่า

ยุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 31.77 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2562

ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

รายการ	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,637.08		5,512.15		2,864.95	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	247.87	9.40%	358.51	6.50%	375.92	13.12%
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(110.64)	2.90%	(17.41)	(6.62%)	(158.92)	(0.51%)

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายอันได้แก่ ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่นๆ สำหรับปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง โดยหลักๆ ลดลงจากค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้ที่ลดลง นอกจากนี้ลดลงจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายต่างประเทศ

สำหรับปี 2563 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง โดยหลักๆ ลดลงจากค่า Event เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 (Covid- 19) ทำให้การจัด Event ทั้งในประเทศ และต่างประเทศลดลง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของบริษัทโฆษณา อีกทั้งบริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลดลง

สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของบริษัทโฆษณา

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายการ	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,637.08		5,512.15		2,864.95	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	399.56	15.15%	446.47	8.10%	542.27	18.93%
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(46.91)	7.05%	(95.80)	(10.83%)	(9.73)	4.88%

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 399.56 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 46.91 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 บริษัทบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายบริหารนิติ ทั้งในส่วนของการใช้จ่ายยักจัดตั้งนิติ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่างๆ เนื่องจากการเร่งระบายนสินค้ำออก

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 446.47 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 95.80 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 มีการตั้งค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 กรณีเลิกจ้าง จำนวน 30.22 ล้านบาท รวมถึงในปี 2563 บริษัทมีการลดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง บ้านว่างและคอนโดเนื่องจากการระบายนสินค้ำออกได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 542.27 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 9.73 ล้านบาท เนื่องจากการใช้จ่ายเรื่องค่าเสื่อมราคากทรัพย์สินลดลงจากการขายทรัพย์สิน ในส่วนของรถยนต์ที่ไม่ได้ใช้ในปี 2562 และการลดลงของค่าใช้จ่ายบริหารในส่วน ของ แม่บ้าน ยามรักษาความปลอดภัย

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 353.50 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 334.39 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 19.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.71 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมบุคคลอื่น และค่าธรรมเนียมธนาคาร

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 334.39 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 301.58 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 32.81 ล้านบาท หรือคิดเป็น

ร้อยละ 10.88 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 301.58 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 226.90 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 74.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.91 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร ดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงิน ดอกเบี้ยตั๋วแลกเงิน และค่าธรรมเนียมธนาคาร

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2564 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (345.65) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (10.53) ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.40 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 540.42 ล้านบาท โดยหลักๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทมีการชะลอการพัฒนาโครงการ เน้นการเร่งระบายนสินค้ำออก โดยรายได้ที่เข้ามาจะมาจากโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี แม้บริษัทจะปรับตัวสามารถบริหารต้นทุนในการจัดจำหน่าย หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพดีกว่าปีก่อนหน้าก็ตาม

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.40 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (280.60) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (9.39) ของรายได้รวม โดยกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 475.46 ล้านบาท ที่ถึงแม้กำไรขั้นต้นของ บริษัทจะลดลง เนื่องจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่ในขณะเดียวกัน ค่าใช้จ่ายของบริษัทก็ปรับตัวลดลงโดยบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย ที่ลดลงจากปีก่อนหน้า จากค่า Event ที่ลดลง เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 (Covid- 19) หรือค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงจากค่า

ใช้จ่ายส่วนกลางของบ้านว่างและคอนโดเนื่องจากการมีกระบายนสินค้ำออกได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (280.60) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (9.39) ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 30.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 โดยกำไรสุทธิลดลง 311.40 ล้านบาท โดยหลักๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการชะลอการพัฒนาโครงการ อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทที่เปิดขายอยู่เป็นโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี โดยเฉพาะรายได้ของคอนโดมิเนียมลดลงจากโครงการ เอ เอสเอ ไอ.ดี เอสไอ รัชดา รวมถึงรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ ที่ลดลงจากโครงการในโซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์ (ไทรน้อย) และ วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และโซนบางนา ที่ลดลงเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ในโซนนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ที่ยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการบันทึกราคาใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นในงบกำไรขาดทุน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2564, 2563 และ 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 17.94, 24.11 และ 28.76 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ (10.53), 3.39 และ (9.39) ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ (10.34), 5.59 และ (8.33) ตามลำดับ

6. ฐานะการเงิน

6.1 สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	31 ส.ค. 2564	31 ส.ค. 2563	31 ส.ค. 2562
สินทรัพย์รวม	12,882.94	13,144.02	15,279.32
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(261.08)	(2,135.30)	982.01
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(12.22)	(13.98)	6.87

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,882.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 261.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีจำนวน 13,144.02 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลงจำนวน 1,063.58 ล้านบาท จากการที่บริษัทเร่งระบายสินค้าของโครงการที่ยังดำเนินต่อเนื่องจากปีก่อน แต่ในขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 425.98 ล้านบาท จากการรับเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 283.40 ล้านบาท จากการรับโอนที่ดินและอาคารสำนักงานใหญ่ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันที่เพิ่มขึ้น 92.59 ล้านบาท จากการค้ำประกันหุ้นกู้ที่ออกเพิ่มเติมระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,144.02 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,135.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีจำนวน 15,279.32 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการที่บริษัทขายโครงการระหว่างก่อสร้างจำนวน 2 โครงการทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงจำนวน 2,403.91 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามก็มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 482.17 ล้านบาท เนื่องมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 15,279.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 982.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีจำนวน 14,297.31 ล้านบาท โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น 472.96 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้น 346.32 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เพิ่มขึ้น 105.17 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น 70.13 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ถึง 2562 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	1,040.64	2,765.46	856.43
ดอกเบี้ยรับ	(3.14)	(3.92)	(4.93)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(2.99)	-	-
รับคืนภาษีเงินได้	1.84	28.87	-
จ่ายภาษีเงินได้	(51.14)	(45.62)	(28.62)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	985.21	2,744.79	822.88
กระแสเงินสดจากการลงทุน	(309.49)	(267.87)	(514.36)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	(249.74)	(2,465.40)	(328.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/ (ลดลง) สุทธิ	425.98	11.52	(19.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	77.45	65.93	85.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	503.43	77.45	65.93

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 425.98 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 985.21 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 309.49 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการจ่ายซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานใหญ่ และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันที่เพิ่มขึ้น (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 249.74 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 11.52 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 2,744.79 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 267.87 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่า (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,465.40 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการชำระคืนหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานมีมากกว่ากระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวดเพิ่มขึ้น

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 19.99 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 514.36 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่า (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 349.08 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 843.45 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานมีน้อยกว่ากระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวดลดลง

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	6,523.49	6,424.63	8,828.54
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(98.86)	(2,403.91)	2,658.88

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน 98.86 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการเร่งระบายสินค้าของโครงการที่ยังดำเนินต่อเนื่องจากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน 2,403.91 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการเร่งระบายสินค้า และขายโครงการระหว่างพัฒนาในระหว่างงวด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 2,658.88 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนบางนา และห้วยราชบุรี รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูง โซนสุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563

เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
เงินมัดจำที่ดิน	126.59	148.59	277.20
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(22.00)	(128.61)	(3.70)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 22.00 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินโซนไทรมาบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 128.61 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนา แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาและโซนไทรมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 3.70 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและโซนไทรมา แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมตามสัญญาสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยายแลโซนหทัยราษฎร์ จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	382.56	394.62	419.88
เพิ่ม/(ลดลง) จากปีก่อน	(12.06)	(25.26)	(31.77)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 12.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.06 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 25.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.02 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 31.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.03 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

ในช่วงปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคือ พิกาสี่ แวงค็อก และไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์

เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2565 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	636.20	352.81	411.90
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	283.39	(59.09)	70.14

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว โดยหลักเกิดจากการซื้อที่ดิน และอาคารสำนักงานใหญ่ แต่ในขณะเดียวกันก็มีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกไปบางส่วน

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจากปีที่แล้ว โดยหลักเกิดจากจัดประเภทที่ดินใหม่ในโซนบางนาไปเป็นที่ดินรอพัฒนา และการขายยานพาหนะออกไปบางส่วน นอกจากนี้เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาสะสมที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ในระหว่างปี

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว โดยหลักเพิ่มจากการรับรู้กำไรจากการตีราคามูลค่ายุติธรรม สwana 2 ไร่ ซึ่งเป็นคลังเก็บของและเอกสาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ.2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัท (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดิน (“ทรัพย์สินที่เช่า”) จากคณะกรรมการของบริษัทสอง ท่าน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องการกำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปี ที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญา

ได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้วผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข

และอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2558 สิ่งปลูกสร้างรวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งบันทึกไว้ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ (Reclassify) เป็น อาคารบนที่ดินเช่า และเปลี่ยนชื่อเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าในปี 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้บริษัทได้แก้ไขหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องนโยบายการบัญชีที่สำคัญในหัวข้ออาคารบนที่ดินเช่า เปลี่ยนเป็น “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า” ตามอายุของอาคารบนที่ดินเช่าที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี” แล้ว

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/ 2564 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2564 ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้มีมติอนุมัติเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันด้วยมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท

ส่งผลให้ ณ 31 ธันวาคม 2564 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงทั้งจำนวนจาก ณ 31 ธันวาคม 2563

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564, ปี 2563 และปี 2562 มีรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้ (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	110.68	119.23
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(110.68)	(8.55)	(8.54)

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 448.22 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 พบว่าลดลง 33.95 ล้านบาท เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาสะสมตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31

ธันวาคม 2564 สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งเป็นค่าเช่าโครงการศูนย์การค้า 429.67 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 2.88 ล้านบาท ค่าเช่าอาคาร และอุปกรณ์ 15.64 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 482.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี

2562 พบว่าเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน ซึ่งเป็นผลมาจากการนำมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่ามาใช้เป็นปีแรก โดยแบ่งเป็นค่าเช่าโครงการศูนย์การค้า 445.94 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 18.29 ล้านบาท ค่าเช่าอาคาร และอุปกรณ์ 17.94 ล้านบาท

สิทธิการเช่า

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
สิทธิการเช่า	1,687.00	1,559.88	1,375.50
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	127.12	184.38	472.95

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 127.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.15 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 184.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.40 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 268.84 ล้านบาท แต่ในขณะที่ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าลดลง 84.47 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 472.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.40 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 413.66 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 59.29 ล้านบาท

การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินตามมาตรฐานบัญชี TFRS 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2563 และ 2562 เท่ากับร้อยละ 0.18, 0.04 และ (0.07) เท่าตามลำดับ เนื่องจากในปี 2564 แม้บริษัทมีผลกำไรก่อนดอกเบี้ย

และภาษีน้อยกว่าปี 2563 แต่สินทรัพย์รวมเฉลี่ยของปี 2564 ก็น้อยกว่าปี 2563 เช่นกัน จึงทำให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มกว่าปี 2563 เล็กน้อย และเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 กับ 2562 พบว่าอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

6.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
หนี้สินรวม	9,744.30	9,570.11	11,876.15
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	204.19	(2,306.04)	910.90
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	180.00	427.09	270.18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	25.00	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	461.78	592.03	1,058.56
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	340.00	360.94	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,092.94	2,838.66	3,185.71
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610.00	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	564.79	587.19	1,171.79
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	112.81	480.00
หุ้นกู้	3,864.60	2,670.40	3,128.98

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 204.19 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ยืมบุคคลอื่นทั้งระยะสั้นและระยะยาวเป็นจำนวน 635.00 ล้านบาท หุ้นกู้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 448.84 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 253.93 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง 247.09 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 152.66 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นลดลง 133.75 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,306.04 ล้านบาท โดยหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 1,051.13 ล้านบาท ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 828.22 ล้านบาท และจากหุ้นกู้ลดลงเป็นจำนวน 805.63 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันก็มีการลงทุนในเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 156.91 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 910.90 ล้านบาท โดยหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ที่เพิ่มขึ้น 530.14 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น 480.00 ล้าน และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น 405.34 ล้านบาท ในขณะที่เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 146.98 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 212.07 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นลดลง 111.49 ล้านบาท

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2563 จำนวน 247.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.85 เนื่องจากมีชำระเงินคืนทั้งในส่วนของตัวเองและตัวสัญญาใช้เงิน โดยบริษัทเน้นไปลงทุนในส่วนของตัวเองและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 156.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.07 เนื่องจากมีการลงทุนเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นในส่วนของตัวเองใช้เงิน ตัวแลกเงิน หรือเงินเบิกเกินบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 146.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.23 โดยหลักลดลงจากการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในรูปแบบของตัวเองและเงินและตัวสัญญาใช้เงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 152.66 ล้านบาท จากสิ้นปี 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 25.82 ทั้งนี้เป็นผลมาจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดจำนวน 560.15 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างปีจำนวน 407.49 ล้านบาท อีกทั้งมีการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 1,051.13 ล้านบาท จากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 47.13 ทั้งนี้เป็นผลมาจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดจำนวน 2,285.19 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างปีจำนวน 1,232.80 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 212.07 ล้านบาท จากสิ้นปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 8.68 ทั้งนี้เป็นผลมาจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว อีกทั้งมีการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นแทน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 340.00 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 พบว่าลดลง 133.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.24 จากการจ่ายชำระคืนในระหว่างงวด และต้องชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 473.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าลดลงเล็กน้อยเนื่องจากการจ่ายคืนเงินต้น โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่ง ปี จำนวน 360.94 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น จำนวน 112.81 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2564 และ ปี 2565 ค่าประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 480.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 ค่าประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 635.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 25.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น 610.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ 5,957.54 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 448.84 ล้านบาท หลักๆ เป็นผลมาจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2564 จำนวน 3,652.80 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนตุลาคม 2565 จำนวน 550.00 ล้านบาท เดือนสิงหาคม 2566 จำนวน 1,550.00 ล้านบาท และเดือนมกราคม 2567 จำนวน 1,552.80 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในระหว่างปีจำนวน 3,195.32 ล้านบาท และมีส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้จำนวน 8.64 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดหุ้นกู้จำนวน 5,509.06 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 805.63 ล้านบาท หลักๆ เป็นผลมาจากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนไปในระหว่างงวดจำนวน 3,630.22 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,835.50 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 มกราคม 2565 จำนวน 1,835.50 ล้านบาท และวันที่ 11 มีนาคม 2566 จำนวน 1,000.00 ล้านบาท และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้จำนวน 11.28 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,314.70 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 53.44 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย สำหรับปี 2562 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท (จำนวน 2,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นการออกทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2562 จำนวน 2,000 ล้านบาท (ปัจจุบันไถ่ถอนแล้วครบทั้งจำนวน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 3,108.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 465.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.02 โดยหลักลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 338.77 ล้านบาท จ่ายคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน 80.00 ล้านบาท จ่ายเงินปันผล 29.40 ล้านบาท และลดลง จากดอกเบียของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 17.11 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 3,573.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 170.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.02 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับ ปีจำนวน 200.34 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามมีการลดลงจากดอกเบีย ของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 18.00 ล้านบาท และลดลงจาก ผลกระทบจากการปรับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ที่นำมาถือปฏิบัติในระหว่างงวด 11.60 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมี จำนวน 3,403.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 71.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.13 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 300.00 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวมสำหรับปีจำนวน 228.20 ล้านบาท

สภาพคล่อง

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	1,040.64	2,765.46	877.00
ดอกเบียรับ	(3.14)	(3.92)	(4.93)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(2.99)	-	-
รับคืนภาษีเงินได้	1.84	28.87	-
จ่ายภาษีเงินได้	(51.14)	(45.62)	(28.62)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	985.21	2,744.79	843.45

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 985.21 ล้านบาท ซึ่งลดลง 1,720.37 ล้านบาท จากปี 2563 ที่มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 2,708.58 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสำหรับปี 2564 จำนวน 345.56 ล้านบาท แต่ในปี 2563 บริษัทมีกำไรสำหรับปี 194.86 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงอีกทั้งลดลงจากการจ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนในระหว่างงวด

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่ม

เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,901.34 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักปี 2563 บริษัทมีกำไรสำหรับปี 194.86 ล้านบาท แต่ในปี 2562 บริษัทมีผลขาดทุนอยู่ที่ 280.60 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและการเร่งระบายสินค้า ส่งผลให้มีเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นมาจากรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ในขณะเดียวกันบริษัทมีการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นในระหว่างงวด ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง และค่างวดยังไม่รับรู้เป็นรายได้ลดลงเนื่องจากขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่ม

ขึ้นจากปี 2561 จำนวน 570.83 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกระแสเงินจากการดำเนินงานก่อนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง 217.78 ล้านบาท จากการที่ผลขาดทุนสำหรับปี นอกจากนี้เป็นผลมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น และผลมาจากการชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(309.49)	(267.87)	(514.36)

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2564 จำนวน 309.49 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2563 หลักๆ มาจากการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานใหญ่ แต่ในขณะเดียวกันลงทุนในสิทธิการเช่าลดลงจากปีก่อน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2563

จำนวน 267.87 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2562 จำนวน 246.49 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าลดลง จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2562 จำนวน 514.36 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 395.10

ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในสิทธิการเช่า และเงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลดภาระในระหว่างปีน้อยกว่าปีก่อน จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนเพิ่มขึ้น

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(249.74)	(2,465.40)	(349.08)

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2564 จำนวน 249.74 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2563 จำนวน 2,179.42 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการรับเงินสดจากการกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 635.00 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิจำนวน 395.48 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ 842.21 ล้านบาท รวมถึงเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิระหว่างปี 2564 เป็น 152.66 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าปี 2563 ที่มีเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 1,051.13 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในระหว่างปีบริษัทได้มีการจ่ายชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 247.09 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีเงินสดรับจากรายการดังกล่าว 156.91 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 133.75 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเพียง 6.25 ล้านบาท รวมถึงการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน และจ่ายเงินปันผลจำนวน 80.00 ล้านบาท และ 29.40 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้นจึงส่งผลให้ในภาพรวมปี 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินลดลงจากปี 2563

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2563 จำนวน 2,429.19 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นปี 2562 จำนวน 2,080.11 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีสัดส่วนในการจ่ายชำระคืนมากกว่าเงินสดรับจากการกู้ยืมเพิ่มเติม ส่งผลให้มีเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิระหว่างปี 2563 เป็น 1,051.13 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2562 ที่มีเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 212.07 ล้านบาท รวมถึงการชำระคืนหุ้นกู้ในระหว่างปีที่มีสัดส่วนในการจ่ายชำระคืนมากกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีเงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิระหว่างปี 2563 เป็น 794.72 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2562 ที่มีเงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิเป็น 31.21 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในปี 2562 จำนวน 480.00 ล้านบาท และ 300.00 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งในปี 2563 ไม่มีรายการดังกล่าว ดังนั้นจึงส่งผลให้ในภาพรวมปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2562

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 349.08 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2561 จำนวน 10.06 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว 1,228.41 ล้านบาท จ่ายชำระคืนทุนทางการเงินและหนี้สินตามสัญญาเข้าการเงินลดลง 51.48 ล้านบาท และ 72.08

ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตามระหว่างปีสัดส่วนในการเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สูงกว่าการจ่ายชำระคืน ส่งผลให้มีเงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิ 542.83 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น 480.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 300.00 ล้านบาท และลดลงจากการที่ปี 2561 มีการจ่ายเงินปันผล 39.20 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 ไม่มีการจ่ายเงินปันผล

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.83 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.24 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 0.59 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลง โดยสาเหตุหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ส่วนหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลงมาจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 0.22 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.08 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.24 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.40 เท่า โดยลดลง 0.16 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลง โดยสาเหตุหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลงมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ส่วนหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลงมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 0.08 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.09 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่มากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากสิ้นปีที่แล้ว

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.40 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.21 เท่า โดยลดลง 0.81 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยสาเหตุมาจากค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น มาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.09 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.06 เท่า ซึ่งถึงแม้หนี้สินหมุนเวียนสำหรับปี 2562 จะเพิ่มขึ้นตามย่อหน้าข้างต้น แต่บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน (ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเงินมัดจำค่าที่ดินและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) เพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 0.18 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1.97 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยลดลง 1.79 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากการทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หากรด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2564 ทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทปรับตัวลดลงจำนวน 635.63 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 96.38 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปี 2564 มีทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 23.85 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2563 ที่มีผลทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 659.48 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 1.80 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 4.10 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเพิ่มขึ้น 2.30 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีลดลงเมื่อเทียบกับงวดปี 2563

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 1.97 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้น 1.84 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากการทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หากรด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2563 ทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 620.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1,593.58 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปี 2563 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 659.48 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีผลกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 38.94 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 4.10 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้น 2.66 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2562

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยลดลง 1.45 เท่า เนื่องจากใน ปี 2562 ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงจำนวน 311.39 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 10.12 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 280.60 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 30.79 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 1.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 0.61 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยเพิ่มขึ้น 0.83 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2561

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.14 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2.68 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น และหุ้นกู้ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นนั้นลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน การจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น และการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.68 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 3.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลง ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น โดยหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ หุ้นกู้ และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นผลมาจากในปี 2563 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปี นี้ โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่น้อยกว่า 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ได้แก่

1) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

2) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

3) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

4) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

(มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

5) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

6) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.11 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่อง เงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับ ดังนี้ คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบัน การเงิน บางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาว บางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัท ยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสมบริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าว จะเพิ่มยอดรับรู้รายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลง และโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

การกู้ยืมของบริษัท

รายการกู้ยืม บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในรอบปี 2562 - 2564 มีดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563	2562
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	180	275	200
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น	-	115	60
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,027	1,179	2,230
หุ้นกู้	5,957	5,509	6,315
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	340	474	480
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	635	-	-
รวม	8,139	7,552	9,285

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีหรือสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2562 ถึง ปี 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	สำนักงานสอบบัญชี		
	บริษัท สอบบัญชี รสนมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี รสนมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี รสนมนิติ จำกัด
รายละเอียด	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,480,000	1,641,000	1,510,000
บริษัทย่อย	1,520,000	1,649,000	1,590,000
รวม	3,000,000	3,290,000	3,100,000

2) ค่าบริการอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการรับบริการอื่นจากสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด.บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2562 ถึง ปี 2564

5

ข้อมูลทั่วไป
และข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทย่อย

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

ชื่อบริษัท	:	บริษัท วัน ออฟ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	บริการรับเหมาก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105550125381
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	100,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

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

ชื่อบริษัท : **บริษัท กุลสเปซ จำกัด**
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105551096733
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 60,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

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

ชื่อบริษัท : **บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด**
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105553039931
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

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

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

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

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

หมายเหตุ ; วันที่ 8 มกราคม 2564 เปลี่ยนมาจาก บริษัท เมกา สเปซ2 จำกัด

ชื่อบริษัท : **บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด**
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105563003051
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97)

ชื่อบริษัท : บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาโครงการที่พักอาศัย โรงแรม และการให้บริการด้านอื่นๆ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105564144731
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.70)

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

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

ผู้สอบบัญชี

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

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดา ฟ้องร้องรวม 13 คดี จากการฟ้องร้อง การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 358.16 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมี 2 คดีที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทและกลุ่มบริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 10.92 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทและกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

6

นโยบายการ
กำกับดูแลกิจการ

การควบคุมกำกับดูแล

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

จากสภาวะถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเองยังมีจุดแข็งในหลายๆ ด้าน เช่น แบบบ้านและฟังก์ชันการใช้งานที่มีประสิทธิภาพ ยังมีบ้านพร้อมขาย คุณภาพบ้านสูง แต่ในเวลาเดียวกัน ก็มีความอ่อนในบางด้าน เช่น โซนขายดี ลูกค้ามีศักยภาพสูงสร้างไม่ทัน โซนขายช้า ลูกค้าศักยภาพน้อย มีบ้านเหลือ ประกอบกับปัญหาเศรษฐกิจโดยรวมไม่เอื้ออำนวย ปัญหา COVID-19 ปัญหาความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน ทำให้ลูกค้าไม่กล้าที่จะสร้างภาระ

บริษัทจึงวาง **แผนระยะสั้น** ด้วยการลดภาระของลูกค้าโดยจัดโปรแกรมพิเศษที่มีความยืดหยุ่น และสามารถให้คำปรึกษา และหาทางช่วยลูกค้าที่ต้องการมีบ้าน ให้สามารถมีบ้านได้ ทั้งแนวราบ และคอนโดมิเนียม โดยที่บริษัท อาจจะต้องลดอัตรากำไรลงบ้าง แต่ทั้งนี้จะทำให้รายได้เพิ่มมากขึ้น จำนวนกำไร ไม่ได้ลดลงมากนัก เป็นแนวทางเน้นขายให้มาก รักษาจำนวนกำไรขั้นต้น ด้วยวิธีนี้จะทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามามากขึ้น ซึ่งกระแสเงินสดที่ได้มา จะเน้นไปในการลงทุนเร่งความเร็วในการก่อสร้างของโครงการที่ขายดี

ระยะกลาง การขยายจำนวนโครงการแนวราบ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยปรับกลยุทธ์ ทางการตลาด และ ทำเลของโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับส่วนนี้ บริษัทจะคำนึงถึง อัตราการดูดซับ ที่ทำให้เกิดการหมุนเวียนของสินค้าสูงที่สุดเป็นหลัก พร้อมกันนี้ โครงการคอนโดมิเนียม ที่จะเข้ามาใหม่ เพื่อรองรับการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่อง ในปี 2567 เป็นต้นไป

ระยะยาว เป็นการกำหนดกลยุทธ์ ให้เกิดการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่อง และมีอัตรา การเติบโตแบบ ระเบิดวง

กลยุทธ์ด้านค่าใช้จ่าย เป็นแนวทางทั้งระยะสั้น กลางและระยะยาว โดยมีความเข้มงวดในการใช้จ่ายของบริษัทมากขึ้น ทั้งนี้ได้เริ่มนำมาตั้งแต่ปี 2561 – 2564 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายลงไปได้ กว่า 70 -160 ล้านบาท ต่อปี การจัดและใช้งบประมาณ ให้มีประสิทธิภาพ โดยมีเป้าหมายจะลดลงไปอีก อย่างต่อเนื่อง

กลยุทธ์ด้านการก่อสร้าง บริษัทยังใช้นโยบายเดิมในการก่อสร้างซึ่งเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพสูงอยู่แล้ว คือ การใช้ระบบ

การก่อสร้างด้วยวิธี Aluminum Form ที่มีคุณภาพสูง ไม่มีรอยเชื่อมต่อที่ทำให้เกิดการรั่วซึม และประหยัดเวลา แต่กว่า การก่อสร้างในโครงการแนวราบ จะถูกลดปริมาณลง ให้สมดุล กับยอดขายและยอดโอน ทั้งนี้ได้เริ่มนำมา กว่า 3 ปีแล้ว ทำให้บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่ของฝ่ายก่อสร้างได้ด้วย

กลยุทธ์ด้านสภาพคล่อง จากการที่บริษัทมีที่ดินที่ถืออยู่จำนวนหนึ่ง แต่ยังไม่สามารถเปิดโครงการเนื่องจากสภาพตลาดลักษณะสินค้า ช่วงราคายาว ที่ยังไม่สอดคล้องและสามารถขึ้นโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น อาจจะถูกพิจารณาขายออกไปเพื่อเสริมสภาพคล่องและ หรือลด ภาระหนี้ ดอกเบี้ยจ่าย และเปิดโอกาสในการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพดีกว่าในระยะ กลาง ซึ่งเท่ากับว่าสามารถสร้างจำนวนรอบของกระแสเงินสดและกำไรได้มากกว่าเดิมในระยะกลางและระยะยาว ในขณะที่การลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ต่อเนื่องมาอย่างสม่ำเสมอ จะทำให้บริษัท รักษาสภาพคล่องได้ดีขึ้น ทั้งนี้การเร่งยอดขายโครงการที่มีสินค้าพร้อมขายยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวังต่อไป

กลยุทธ์ด้านสังคม แม้ว่าสภาพธุรกิจอาจทำยอดขายได้ไม่มากเท่าที่ต้องการ บริษัท ยังคงรักษาระดับความพึงพอใจลูกค้า การปรับปรุงโครงการ และเพิ่มสมรรถนะ ด้านสิ่งแวดล้อม ยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่เพิ่มขึ้นมาใหม่ในปี 2562 คือโครงการจัดการขยะในโครงการ ที่ทำให้มีส่วนช่วยสนับสนุน นิตินุคคลที่จัดตั้งแล้วและกำลังจะจัดตั้ง ให้มีรายได้เพิ่ม จากความร่วมมือกันของชุมชน และมีแผนจะขยายออกไปในเชิงธุรกิจมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่ได้เน้นกำไรในรูปของเงินมากนักแต่ให้ความสำคัญด้านกำไรเชิงสิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตโดยรวม สำหรับโครงการที่กำลังดำเนินการได้แก่ โครงการบ้านคุณภาพ โครงการดูแลสุขภาพลูกบ้านด้วยการจัดพื้นที่ออกกำลังกาย โครงการที่รักษาสิ่งแวดล้อม โครงการโรงเรียนของลูกคนงานต่างดาว และโครงการ ที่เป็น Sustainable ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สังคมโดยรวม โครงการ เป็นชุมชนที่น่าอยู่ ซึ่งจะสังเกตจาก ผลลัพธ์ของ โครงการ Friend Get Friend ที่ลูกค้าแนะนำผู้ซื้อใหม่เข้ามาไม่ได้ลดน้อยถอยลงแต่อย่างใด

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่ให้ความสำคัญในหลักการกำกับการดูแลกิจการที่ดี เน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยหลักการที่เป็นแนวทางสำคัญสำหรับการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง องค์ประกอบต่างๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น ในเรื่องสำคัญๆ ซึ่งมีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินงานเกี่ยวกับงานทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท

2. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทางบริษัทได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอและทันเวลา นอกจากการการส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 29 เรื่องการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว และมีนโยบายให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 21 วันก่อนการประชุม และให้นำเสนอหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์บนเว็บไซต์ (www.areeya.co.th) ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 2 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2562 และวันที่ 23 เมษายน 2562 โดยบริษัทได้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ว่าด้วยการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

- ประสานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างประชุม ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเต็มที่
- ประสานกรรมการ รวมทั้งกรรมการทุกคน (ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น) จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย
- ดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

3. บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ถามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอข้อกรรมการและกรรมการตรวจสอบก่อนการประชุม

4. บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นบริษัทตนเองอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

5. กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทยังมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ซึ่งที่ผ่านมาก็ได้มีท่านผู้ถือหุ้นหลายท่านได้มอบอำนาจให้กับท่านกรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้ลงคะแนนแทนในหลายครั้งที่ผ่านมา ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

6. ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณาการประชุมและลงคะแนนเสียง เป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม นอกจากนั้น บริษัทได้แจ้งความเสี่ยงที่ต้องการในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนนเสียง เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง นอกจากนี้ได้มีการว่าจ้างสำนักงานทนายความอิสระมาเป็นผู้ตรวจนับคะแนน และขออาสาสมัครจากตัวแทนผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน และอำนวยความสะดวกในการนับคะแนนโดยใช้เครื่อง

อ่านแถบข้อมูล (Bar code)

7. คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีสาระสำคัญครบถ้วนอันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่างๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนั้น ในส่วนของรายงานการประชุม บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่เหมาะสม กำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกวิธีการลงคะแนนเสียง และวิธีนับคะแนนเสียงเพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

8. เปิดเผยมติการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่าน ระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทภายหลัง เสร็จสิ้นการประชุม

9. บันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน และจัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้แล้วเสร็จทั้ง ภาษาไทยและอังกฤษภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นเท่าเทียมกัน

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

บริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ หรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยได้ตั้งคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

2. นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมีได้เปิด

เผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รับรู้จำกัดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงการหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

อีกทั้งบริษัทห้ามมิให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน สำหรับกรณีที่กรรมการผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทที่ไม่เข้าข่ายกรณีข้างต้น ให้รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทุกครั้งที่ทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดรายการขึ้นพร้อมทั้งส่งสำเนารายงานนี้ให้กับบริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐานทุกครั้ง

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้นำไปมีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่า บุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

3. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย ดังนี้

1. จัดโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจน โปร่งใส ไม่มีการถือหุ้นไขว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อไม่ให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อยไว้ในรายงานประจำปี

2. กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงาน

การมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย โดย รายงานต่อเลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะต้องส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียนี้ให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับ รายงาน

3. ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนใดคนหนึ่งมีส่วนได้เสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลังพิจารณา ผู้มีส่วนได้เสียนั้นต้องไม่เข้าร่วมประชุม และงดออกเสียง เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเป็นไปอย่างยุติธรรม เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง

4. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการใช้ข้อมูลภายในไว้ในอำนาจดำเนินการ จรรยาบรรณและข้อบังคับพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีบทกำหนดโทษชัดเจนกรณีที่ผู้บริหารหรือ พนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทได้ดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่างๆ โดยเท่าเทียม มีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้น :

บริษัทมุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

2. ลูกค้า :

การดำเนินงานในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงให้ความสำคัญในการทำกับดูแลลูกค้า ในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอาเรีย โดยมีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วยฝ่ายศูนย์บริการลูกค้า (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Customer Relations Management: CRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกบ้าน

3. คู่ค้า :

บริษัทดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรมและโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกับแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิเช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินทุนให้โดยเจรจากับธนาคารเพื่อผู้รับเหมาสามารถนำไปส่งงานไปค้าประกันเงินกู้ และช่วยในการจัดหาวัสดุกรณีเกิดการขาดแคลน หรือ ผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง

4. เจ้าหนี้ :

บริษัท มีนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้ โดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืนกับเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยเฉพาะในเรื่องของเงื่อนไขค้ำประกัน การบริหารเงินทุน และการชำระหนี้ บริษัทมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างเคร่งครัด ส่วนกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยเร็ว เพื่อร่วมกันพิจารณหาแนวทางแก้ปัญหา โดยใช้หลักความสมเหตุสมผล และไม่ดำเนินการที่ทุจริตในการค้ากับเจ้าหนี้

5. คู่แข่งทางการค้า :

บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อความได้เปรียบทางการค้า

6. พนักงาน :

บริษัท สรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ในการปฏิบัติงานโดยมุ่งนำพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสในความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเท่าเทียมกัน บริษัทได้จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ตามมาตรฐานหรือมากกว่า เช่น ประกันสุขภาพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และอื่นๆ

7. ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม :

บริษัทมีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทนั้นยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ คู่ค้า และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในเรื่องชุมชนน่าอยู่ ที่ส่งเสริมในเรื่องการคัดแยกขยะ ลดการใช้พลังงานและทรัพยากรน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งเน้นการปลูกจิตสำนึกแก่พนักงานการใช้ทรัพยากรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ผลักดันให้พนักงาน ทุกคนตระหนักถึงการดูแลเอาใจใส่สิ่งแวดล้อมรอบตัว โดยให้มีการฝึกอบรมและรณรงค์ในเรื่องสิ่งแวดล้อม เช่น การประหยัดพลังงานของบริษัท การแยกขยะอย่างสร้างสรรค์เป็นรายได้สู่สังคม เป็นต้น

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงาน ซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังนี้

→ การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด

→ การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชิ้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือการได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายที่อื่นที่เกี่ยวข้อง

→ การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่ติดตั้ง เผยแพร่ผลิตภัณฑ์สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

นโยบายทางด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้กำหนดหลักการในด้านสิทธิมนุษยชน ให้บุคลากรในทุกระดับยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยเริ่มต้นตั้งแต่กระบวนการสรรหาคัดเลือก ซึ่งดำเนินการโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือปัจจัยใดๆที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งปฏิเสธการใช้แรงงานที่ไม่ถูก

ต้องตามกฎหมายหรือผิดจริยธรรม โดยหลักการที่บริษัทใช้ในการดำเนินงานภายใต้หลักสิทธิมนุษยชนมีดังต่อไปนี้

- กำหนดค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม ตามคุณสมบัติ ลักษณะงาน ความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน รวมถึงตามหลักเกณฑ์ของโครงสร้างในการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท
- ให้ความสำคัญด้านการฝึกอบรมอย่างเท่าเทียมและทั่วถึงกับบุคลากรทุกระดับ ตามแนวทางพัฒนาพนักงานในระยะยาว (Training Roadmap)
- ให้ความสำคัญต่อการให้เกียรติ และการเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงาน ซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังนี้

- การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด
- การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชิ้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือ การได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์ หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่ติดตั้ง เผยแพร่ผลิตภัณฑ์ที่สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในการให้ข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอและทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัท ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประเทศไทยในระบบ SCP (SET Community Portal หรือ ELCID) การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด นอกจากการส่งข่าวสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารรวมทั้งแบบงบการเงิน และแบบ 56-1 One Report ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษในเว็บไซต์ของบริษัท (www.areeya.co.th)

สารสนเทศที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย รายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินต่างๆตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของงบการเงินที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการณดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังกล่าวมีสาระสำคัญ ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในแบบ 56-1 One Report แล้ว

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน

รวมถึงตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้าประกัน

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการคำปктиหรือเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำอันไม่เป็นธรรมในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกแนบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานความประพฤติและจริยธรรมทางธุรกิจ จรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการระหว่างกัน บริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้ง และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในแบบ 56-1 One Report

บริษัทมีประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เป็นบุคคลคนเดียวกัน อย่างไรก็ตาม การทำรายการต่างๆ ที่ไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัท จะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัททุกครั้งซึ่งมีกรรมการที่เป็นอิสระร่วมอยู่ด้วย 3 ท่าน ซึ่งการตัดสินใจลงทุนในโครงการต่างๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น รวมถึงการอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าจะไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูล และรายละเอียดเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุม ประธานในที่ประชุมได้ใช้เวลากับกรรมการในการพิจารณาวาระต่างๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 13 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาลและงบการเงินประจำปีของผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบทานการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน การพิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่างๆภายในองค์กรที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในแก่คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาด้วย ในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจำนวน 13 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในส่วนของคณะกรรมการสรรหากรรมการ และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ บริษัทยังไม่ได้มีการจัดตั้งขึ้น เนื่องจากเห็นว่า คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนไม่มาก และสามารถเรียกประชุมเพื่อพิจารณาในเรื่องดังกล่าวได้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นปกติอยู่แล้ว นอกจากนี้ กรรมการบริษัทยังจะต้องปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (CODE OF BEST PRACTICE OF LISTED COMPANIES) เช่น ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท มีความซื่อสัตย์และรับผิดชอบต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น มีความรู้ความสามารถ และมีความตั้งใจที่จะใช้ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และมีความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน เป็นต้น

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่

- 1. คณะกรรมการบริษัท
- 2. คณะกรรมการตรวจสอบ
- 3. คณะกรรมการบริหาร

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2564
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	8/8
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ	8/8
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	8/8
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ	8/8
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	8/8
6	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	8/8
7	นายปรีชา	บุญยภิดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	8/8
8	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	8/8
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2564				8

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ กรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือ นายกัน เทียนสุวรรณ หรือ นายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่แสดงบทบาทของผู้นำและเป็นผู้ควบคุมการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อีกทั้งยังมีบทบาทที่สำคัญในการที่จะทำให้คณะกรรมการบริษัททำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสนับสนุนให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุมช่วยเหลือ แนะนำ สอดส่องดูแลและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหาร รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการเสนอวาระการประชุม การแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ในด้านต่างๆ รวมถึงการร่วมพิจารณาอย่างรอบคอบในเรื่องที่อาจจะขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีความถูกต้องโปร่งใส

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น

2. กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท

3. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน

4. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจงบประมาณ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

5. ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของฝ่ายบริหาร

6. รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยมีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน

7. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหาร การจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผล

8. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท

9. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม

10. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ

11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจ นั้น ๆ ได้

องค์ประชุมขั้นต่ำขณะที่คณะกรรมการบริษัทจะลงมติ

บริษัทกำหนดนโยบายว่า คณะกรรมการบริษัทจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จะต้องมีการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการ

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2564
1	นายวันชัย ตันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	13/13
2	นายปรีชา บุญยทิศา	กรรมการตรวจสอบ	13/13
3	นายสมพล เกียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	13/13
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2564			13

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท

- (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
- (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2564
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการบริหาร	8/8
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการบริหาร	8/8
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตน์พันธ์	กรรมการบริหาร	8/8
4	นายกัณ	เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	8/8
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพฑูลย์พันธ์	กรรมการบริหาร	8/8
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2564				8

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือนุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะ

กรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ

2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ

3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รับผิดชอบต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ

4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้

5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงิน ในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึง การซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัท

7. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตาม ปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใด ดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท

8. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ การอนุมัติดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ ตาม ขอบเขตที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการ อนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับรองอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วน ได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด (ตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่สำนักคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กำกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นธุรกิจปกติของ บริษัทที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป เช่น การซื้อขายสินค้า หรือบริการ หรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบาย หลัก เกณฑ์ และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ชัดเจน แล้ว

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการ มอบอำนาจตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของ กรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะ เป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ก่อให้เกิดกรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการ ที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัด

แย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศ กำหนด) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อ พิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทหรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไป ตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

1. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตาม แผนงาน และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

2. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไป วัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทุก ประการ

3. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัท ต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อ บริษัท

4. มีอำนาจออกประกาศ ระเบียบ คำสั่ง หรือบันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท และ เพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร

5. อนุมัติการว่าจ้างบุคคลากร และการแต่งตั้งที่ปรึกษา ด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท

6. ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการ บริหารได้มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้กฎระเบียบและข้อบังคับของ บริษัท

ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจ หน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการ บริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระของบริษัทมิได้ผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการ สรรหา เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทยังไม่มีคณะกรรมการสรรหา อย่างไรก็ตามคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดสรรบุคคล ผู้มี คุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง รวม ทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะกรรมการอิสระ บริษัทได้ให้ความสำคัญในเรื่องคุณสมบัติ เป็นพิเศษ ดังจะเห็นได้ว่าการสรรหาของของบริษัท ไม่ได้เป็นผู้ถือ หุ่นของบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติกับผู้ถือหุ้นใหญ่ หรือผู้บริหาร และไม่เคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษา หรือ มีส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัทมาก่อน ทั้งนี้กรรมการอิสระต้องไม่ใช่ผู้ บริหารของบริษัทย่อย ข้อบังคับของบริษัทมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการ เลือกตั้งกรรมการบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้ คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่ง เสียง

(2) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการ มีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการ เลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการ ที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียง เลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใด มากน้อยเพียงใดไม่ได้

(3) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมี จำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือก ตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออก เสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวน หุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่ง คะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากหรือน้อยเพียงใด ไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ ลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวน

กรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น

3. ภายใต้ข้อ 2. ข้างต้น ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากที่คราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสอง (2) เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

มติของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ทั้งนี้บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ทั้งนี้ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดขึ้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จำนวนบริษัทที่กรรมการดำรงตำแหน่ง

บริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนได้คนละไม่เกิน 5 แห่ง แต่มีได้กำหนดนโยบายการจำกัด

จำนวนการเป็นกรรมการบริษัทในบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น โดยสรุปดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	บริษัทจดทะเบียนอื่น	บริษัทย่อยของบริษัท จดทะเบียนอื่น
1	นายวิศิษฎ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	ไม่มี	ไม่มี
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
6	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
7	นายปรีชา	บุญยึกดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
8	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	ไม่มี	ไม่มี

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการแต่ละคนไว้อย่างละเอียดในแบบ 56-1 Report ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานหน้าที่กรรมการบริษัท

โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทได้แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการบริษัทสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทได้รับคำปรึกษา คำแนะนำและ

ข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

การรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน

ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่เผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน

นโยบายการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CHIEF EXECUTIVE OFFICER : CEO)

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นว่า เพื่อให้บริษัทได้รับประโยชน์สูงสุดในการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะสามารถอุทิศสำหรับ

การปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายว่า ห้ามมิให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

ในกรณีมีกรรมการเข้าใหม่ บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการเข้ารับตำแหน่งสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ทันที โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในด้านต่างๆ ดังนี้

1. ประสานงานในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทในด้านกฎหมาย และอื่นๆ เช่น ขอบบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท โครงสร้างองค์กร วรรยบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น
2. จัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารของบริษัท เพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทด้านต่างๆ เพื่อให้ครอบคลุม
3. จัดให้มีการไปอบรมสัมมนาหลักสูตรพื้นฐานสำหรับกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2561 มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ เนื่องจากมีการแต่งตั้งกรรมการใหม่จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายอาชวัน เอี่ยมโพธิ์พันธุ์

การอบรมและการพัฒนาความรู้กรรมการ

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

นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

นิยามของทุจริตคอร์รัปชัน หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรมหรือกฎหมายซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของรัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการ หรือกับคู่ค้าของบริษัท หรือบุคคลอื่นใด อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทธรรมภิบาล เพื่อพัฒนาไปสู่องค์กรที่มีความยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดผู้รับผิดชอบในการจัดทำหลักเกณฑ์ วิธีการ การติดตาม การรายงาน อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำหนดกำกับดูแล การปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำการสอบทานประเมินความเสี่ยง การควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง และให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กร

บริษัทยึดมั่นในการทำธุรกิจที่โปร่งใส ซื่อสัตย์ ต่อสังคม ลูกค้า คู่ค้าและพนักงานของบริษัท และไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง กับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ใช้อิทธิพลจากการปฏิบัติหน้าที่ ตำแหน่งแสวงหา ผลประโยชน์เพื่อการส่วนตัว หรือต่อครอบครัวหรือบุคคลอื่น

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กรแล้ว บริษัทยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอก องค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อต้านคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อมิให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีเกิดความเสียหายและส่งผลเสียให้กับการเติบโตทางเศรษฐกิจ รวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการสนับสนุนคู่ค้า หรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายระเบียบของกฎหมาย และขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องทางอันก่อให้เกิดการคอร์รัปชัน

บริษัทพร้อมให้ความร่วมมือปฏิบัติตามระเบียบของภาครัฐในการปราบปรามการทุจริตและคอร์รัปชันด้วยการสร้างจิตสำนึกให้กับบุคลากรขององค์กรในการต่อต้านประเด็นดังกล่าว โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดให้มีเนื้อหาเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต ในการปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ ไปจนถึงการให้ความรู้ต่อพนักงานทุกระดับผ่านช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร นอกจากนี้ยังสนับสนุนให้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานให้ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งรับผิดชอบโดยฝ่ายงานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานทุกฝ่าย นอกจากนี้ยังกำหนดหลักการปฏิบัติในประเด็นดังกล่าวไว้ดังนี้

- ห้ามมิให้บุคคลใดยื่นข้อเสนอหรือผลประโยชน์ เพื่อเป็นการจูงใจให้บุคคลอื่นเสี่ยงการปฏิบัติ หรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบ
- ห้ามมิให้บุคคลใด รับผลประโยชน์หรือเรียกร้องผลประโยชน์ ซึ่งนำมาด้วยการจูงใจให้เสี่ยงการปฏิบัติ หรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบได้
- ห้ามมิให้มีการรับหรือการให้เงินสด พันธบัตร หุ้ น อัญมณี อสังหาริมทรัพย์ ทั้งในช่วงเทศกาลและไม่ใช้เทศกาล
- หลีกเลี่ยงการรับหรือให้ของขวัญหรือประโยชน์อื่นใดทั้งที่จับต้องได้ และจับต้องไม่ได้ จากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ยกเว้นแต่ของขวัญตามเทศกาล ซึ่งอยู่ในขอบเขตและมูลค่าที่เหมาะสม โดยพนักงานมีหน้าที่รายงานเพื่อขอคำแนะนำจากผู้บังคับบัญชาก่อนเสมอ

แนวทางในการติดตาม/ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรองรับสำหรับกรณีที่พนักงานต้องการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิด โดยสามารถแจ้งไปได้ทั้งผู้บังคับบัญชาของตนเอง ฝ่ายทรัพยากรบุคคล หรือฝ่ายตรวจสอบภายใน ทั้งทางโทรศัพท์ ทาง E-MAIL หรือทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท ทั้งนี้บริษัทจะนำประเด็นที่ได้รับแจ้งเข้าสู่กระบวนการพิจารณาโดยการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจ เพื่อให้เป็นธรรมและรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไว้เป็นความลับ

นโยบายและวิธีการปฏิบัติการแจ้งเบาะแส (WHISTLEBLOWER POLICY)

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และตรวจสอบได้ จึงเปิดโอกาสให้พนักงานรายงาน หรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยผ่านทางช่องทางพิเศษและกำหนดกลไกสำหรับคุ้มครอง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าการรายงานหรือให้ข้อมูลนั้น จะไม่ทำให้ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ข้อมูลได้รับความเดือดร้อน

ผู้มีสิทธิร้องเรียน

1. พนักงานที่พบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2. พนักงานที่ถูกกลั่นแกล้ง ข่มขู่ ถูกลงโทษทางวินัย เนื่องมาจากการที่ตนได้ร้องเรียน หรือให้ข้อมูลช่วยเหลือในขั้นตอนการสืบสวนสอบสวน รวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดี หรือการให้ความร่วมมือใดๆ ต่อศาลหรือหน่วยงานของรัฐ

ผู้รับข้อร้องเรียน

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

วิธีการร้องเรียน

ร้องเรียนต่อผู้รับข้อร้องเรียนคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ร้องเรียนได้โดยตรงด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษร
2. ผ่านทาง E-MAIL ADDRESS ของผู้รับข้อร้องเรียน
3. ทำเป็นจดหมายปิดผนึกตรงถึงผู้รับข้อร้องเรียนการ

ร้องเรียนจะถือว่าเป็นความลับที่สุด และสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

ขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง

1. ผู้รับข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริง หรืออาจมอบหมายให้บุคคลหรือหน่วยงานที่ไว้วางใจเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริง

2. ผู้รับข้อร้องเรียนหรือผู้ได้รับมอบหมายสามารถเชิญให้พนักงานคนหนึ่งคนใดมาให้ข้อมูล หรือขอให้จัดส่งเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องมาเพื่อการตรวจสอบหาข้อเท็จจริง

3. หากการตรวจสอบแล้วพบว่าเป็นความจริง บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

→ ในกรณีที่ข้อร้องเรียนเป็นเรื่องที่บริษัทฯ กระทำผิดทางกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณ จะนำเสนอเรื่องพร้อมความเห็น และแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องต่อผู้มีอำนาจเพื่อพิจารณาดำเนินการ และในกรณีที่เป็นเรื่องสำคัญ เช่น เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องชื่อเสียง ภาพลักษณ์ หรือฐานะทางการเงินของบริษัท ให้เสนอเรื่องต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา

→ ในกรณีที่ข้อเรียกร้องก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ใดผู้หนึ่ง จะเสนอวิธีการบรรเทาความเสียหายที่เหมาะสมและเป็นธรรมให้กับผู้เสียหาย

การคุ้มครองผู้ที่แจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแส

1. ในกรณีที่ผู้ร้องเรียนเลือกที่จะไม่เปิดเผยชื่อต้องระบุรายละเอียดข้อเท็จจริงหรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอที่แสดงให้เห็นว่ามิเหตุอันควรเชื่อว่ามีกรกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่หากเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทฯ สามารถแจ้งผลการดำเนินการในเรื่องที่ร้องเรียนให้ทราบได้ และผู้รับข้อร้องเรียนสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องบริษัทฯ ถือเป็นความลับ และจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็นโดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหาย

ของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้รับผิดชอบในทุกขั้นตอนจะต้องเก็บรักษาข้อมูลที่ได้รับรู้ไว้ในชั้นความลับสูงสุด และไม่เปิดเผยต่อบุคคลอื่น หากฝ่าฝืนถือเป็นการกระทำความผิดวินัย

3. กรณีที่ผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้ หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย

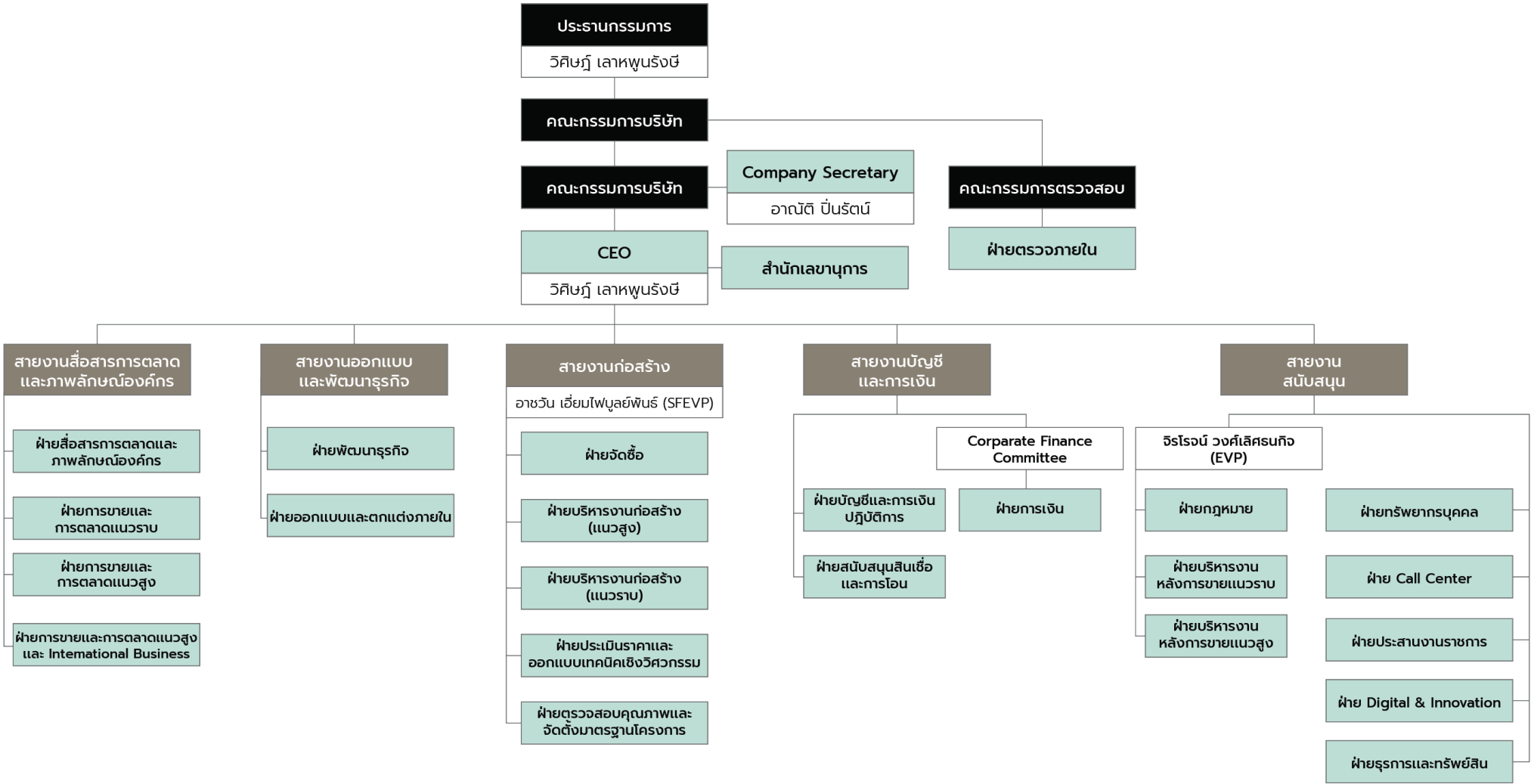
4. พนักงานที่ปฏิบัติต่อบุคคลอื่นด้วยวิธีการที่ไม่เป็นธรรม เลือกปฏิบัติด้วยวิธีการไม่เหมาะสม หรือก่อให้เกิดความเสียหาย อันมีเหตุจูงใจมาจากการที่บุคคลนั้นได้ร้องเรียนหรือให้เบาะแสรวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดี หรือให้ความร่วมมือใดๆ ต่อศาล หรือหน่วยงานของรัฐ ถือเป็นการกระทำความผิดทางวินัยที่ต้องได้รับโทษ ทั้งนี้อาจได้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้หากการกระทำนั้นถือเป็นการกระทำความผิดตามกฎหมาย

5. ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยวิธีการหรือกระบวนการที่พิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสม และเป็นธรรม

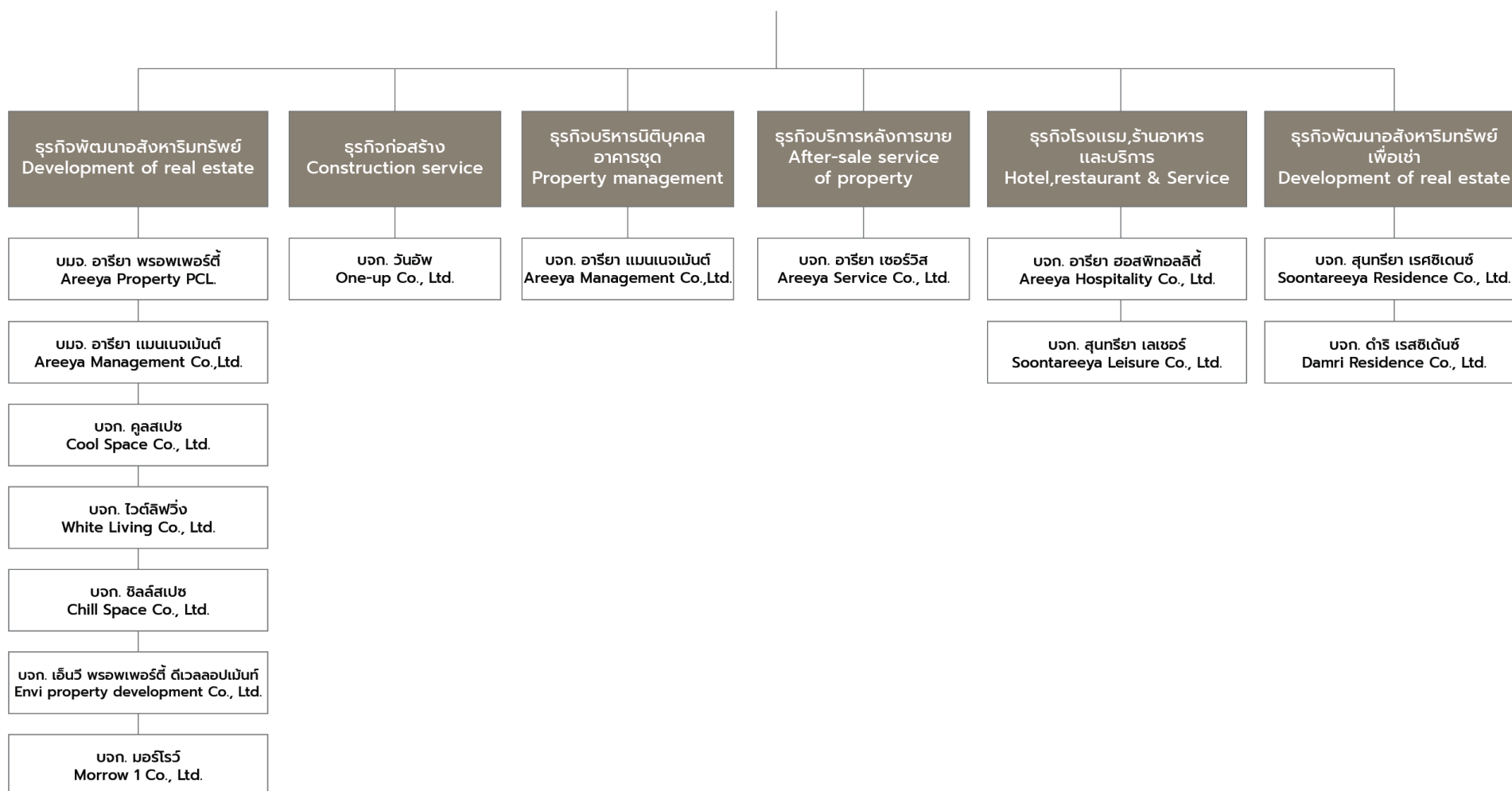


โครงสร้างการกำกับดูแล
กิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
คณะกรรมการ

โครงสร้างองค์กร



โครงสร้างของกลุ่มบริษัท



โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการบริหาร

นโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ มีนโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการ

ตรวจสอบโดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อคณะกรรมการล่วงหน้าได้ผ่านทาง website ของบริษัทฯ และการเสนอชื่อจากบุคคลอื่น โดยคณะผู้บริหารเป็นผู้เสนอ การพิจารณาคัดเลือกกรรมการนั้นจะพิจารณาจาก คุณสมบัติและประวัติการทำงานที่เหมาะสมกับตำแหน่ง และมีความเป็นอิสระเพียงพอในการทำหน้าที่กรรมการอิสระและ/หรือกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลที่ดี

โดยข้อมูลของกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก และแสดงรายละเอียด

เกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อยตามเอกสารแนบ 2 และ 3 โดยพึงโครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2564
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	8/8
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ	8/8
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	8/8
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ	8/8
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	8/8
6	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	8/8
7	นายปรีชา	บุญยทิดา	กรรมการอิสระ	8/8
8	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ	8/8
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2564				8

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์ และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ กรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือ นายกัน เกียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมโพธิ์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2564
1	นายวันชัย	ตันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	13/13
2	นายปรีชา	บุญกิตตา	กรรมการตรวจสอบ	13/13
3	นายสมพล	เกียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	13/13
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2564				13

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2564
1	นายวิศิษฐ์	เลาหุพันธุ์	ประธานกรรมการบริหาร	9/15
2	นายวิวัฒน์	เลาหุพันธุ์	กรรมการบริหาร	14/15
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการบริหาร	15/15

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2564
4	นายก้น	เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	15/15
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการบริหาร	15/15
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2564				

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

คณะกรรมการในบริษัทย่อย

บริษัท อาเรียา เซอร์วิส จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายก้น	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท วันอัฟ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุพรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุพรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท คูสสเปซ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุพรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพฑูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุพรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพฑูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท ซิลส์เปช จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท อารียา ออสฟอทอลิตี้ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุพรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุพรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

ใหม่ จำนวน 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งจด
จัดตั้งบริษัทแล้วเสร็จในวันอังคารที่ 5 ตุลาคม 2564

1 จำกัด ในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีการเปลี่ยนชื่อ บริษัท
เมกา สเปซ 2 เป็น บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด และในวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 บริษัทอารียา พรอพเพอร์
ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนให้ บริษัท เอ็นวี พรอพ
เพอร์ตี้ เวลลอปเม้นท์ จำกัด จาก 1 ล้านบาท เป็น 50 ล้านบาท
บริษัทได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 ใน
วันจันทร์ที่ 27 กันยายน 2564 ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย

บริษัทได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท
ครั้งที่ 8/2562 ในวันพฤหัสบดีที่ 12 ธันวาคม 2562 ได้มีมติ
อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท
เมกา สเปซ 1 บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด
รายละเอียดดังนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทได้จำหน่าย
เงินลงทุนในบริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด ไปแล้วทั้งจำนวน ทำให้
คงเหลือเพียง บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด และ บริษัท มอริโรว์

บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นางลักขณา	วัฒนแสงประเสริฐ	กรรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท คือ นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอื่นอีกหนึ่งคนรวมเป็นสองคน

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะผู้บริหารของบริษัทมี จำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการบริหาร
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการบริหาร
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพฑูลย์พันธ์	กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการสายงานก่อสร้าง

หมายเหตุ : ผู้บริหาร (ตามนิยาม ก.ล.ด.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายชื่อแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป หรือเทียบเท่า

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาไพฐนรังษี

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทหรือ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติไว้

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายอาณัติ ปิ่นรัตน์ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งทำหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ รวมไปถึงรับผิดชอบจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมผู้ถือหุ้น ประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์

ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ประวัติย่อและข้อมูลของเลขานุการบริษัท ได้แสดงไว้ดังนี้



นายอานัติ
ปิ่นรัตน์

ประสบการณ์

เลขานุการบริษัท

อายุ : 60

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ;
→ รองกรรมการผู้จัดการ บมจ. ศิรกร

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;
- ไม่มี -

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท
- ไม่มี-

กิจการของรัฐ
- ไม่มี -

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

→ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานการเงินและบัญชี บมจ. อารียา
พรอพเพอร์ตี้
→ กรรมการและผู้อำนวยการ-สายงานการเงินและบัญชี บมจ.ไทยโพลีคอนส
→ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บจก.กัญญาราม
→ ผู้จัดการอาวุโส บจก.มิซูมิ (ประเทศไทย)

คุณวุฒิการศึกษา

ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์

ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

→ CFO Training
→ CFO Getting Together 2018
→ Refreshment of the Role and Expectation of A CFO
→ IA Clinic 11/2018

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 :
- ไม่มี -

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน
1.1 คำตอบแทนในฐานะกรรมการ

ใน 2564 บริษัทจ่ายคำตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวน
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	-
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
3.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
4.	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
5.	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
6.	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	810,000
7.	นายปรีชา	บุญยิกดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	810,000
8.	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	810,000

โดยคำตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

1.2 คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร
ในปี 2564 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท (คำตอบแทนในส่วนของการแสดงแยกไว้ต่างหาก ส่วนคำตอบแทนในฐานะผู้บริหารได้รวมในหัวข้อนี้แล้ว) มีคำตอบแทนรวมเงินเดือน.โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 69.4 ล้านบาท

2. คำตอบแทนอื่น
- ไม่มี -

บุคลากร

จำนวนพนักงาน และค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 410 คน (บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) โดยใน ปี 2564 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 335.42 ล้านบาท ได้แก่ เงินเดือน โบนัส กองทุนประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

นโยบายค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัท กำหนดนโยบายค่าตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว มีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนอย่างเหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ

และประสิทธิภาพการทำงาน ซึ่งเงินเดือนขั้นต่ำของพนักงานจะเป็นไปตามค่าแรงขั้นต่ำที่รัฐบาลกำหนด และมีการกำหนดให้มีพิจารณาปรับเงินเดือน และจ่ายโบนัสตามผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของพนักงานให้บรรลุเป้าหมายตามกำหนด โดยระยะสั้น บริษัทได้นำตัวชี้วัดผลงาน KPI (Key Performance Indicator) และมีการนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการให้ข้อมูลสะท้อนกลับ (Feedback) ให้พนักงานได้ทราบในสิ่งที่ต้องพัฒนาเพื่อให้ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงนำมาใช้ในการพิจารณาเรื่องค่าตอบแทนโดยอ้างอิงมาตรฐานโครงสร้างเงินเดือน และการจัดสวัสดิการอื่นๆ อีกด้วย สำหรับนโยบายค่าตอบแทนพนักงานในระยะยาว เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, รางวัล Long Service Awards สำหรับพนักงานที่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลานาน เป็นต้น

8

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ
ด้านการกำกับดูแล

รายงานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่กำกับและดูแลบริหารจัดการและควบคุมการดำเนินงานกิจการของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามจรรยาบรรณทางธุรกิจและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

1. พิจารณาการวางแผนงาน กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานร่วมกับกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารของทุกสายงานของบริษัทและบริษัทย่อย
2. พิจารณาและให้ความเห็นชอบแผนธุรกิจของบริษัท งบประมาณประจำปี และการลงทุนของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
4. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในนโยบายการให้ผลตอบแทนและโครงสร้างเงินเดือนของพนักงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
5. พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือเป็นรายสัปดาห์

6. พิจารณากำหนดบุคคลในการดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ

7. ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ เพื่อประโยชน์สูงสุดและความเท่าเทียมต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อนำพาองค์กรเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี)
ประธานกรรมการบริหาร

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมี นายวันชัย ตันติกุล ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ นายปรีชา บุญยทิศา ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และ นายสมพล เกียนสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน กฎหมาย และการบริหารองค์กร ได้ปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ เป็นไปตาม ขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2551

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 13 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และ ฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือกับผู้สอบบัญชีและ ผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

→ **สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงิน ประจำปี 2564** โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีเห็นว่า รายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท

→ **สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของควมมีประสิทธิผลและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท

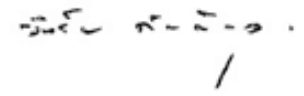
→ **การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2564 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไข ประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2565 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO

→ **ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

→ **การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้องสำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดการทางการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายวันชัย ตันติกุล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565



การควบคุมภายใน
และรายการระหว่างกัน

การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้มีการวางระบบการควบคุมภายในและได้จัดให้มีแผนตรวจสอบภายใน ในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่น , เพิ่มประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในการดำเนินการขององค์กร

ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่วิเคราะห์ เสนอแนะ และให้คำปรึกษาจากกระบวนการตรวจสอบภายใน เพื่อแก้ไขให้งาน ทุกส่วนดำเนินไปสู่เป้าหมายขององค์กร ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

การตรวจสอบภายในมีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สำคัญ 3 ส่วนดังต่อไปนี้

- การวางแผนการตรวจสอบ
- การปฏิบัติงานตรวจสอบ
- การจัดทำรายงานและติดตามผล

1. การวางแผนการตรวจสอบ

1.1 ผู้ตรวจสอบภายในต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของกิจกรรมการตรวจสอบ และวิธีการที่ใช้ในการควบคุมผลการดำเนินงานของงานนั้น

1.2 ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินความเสี่ยงที่สำคัญของกิจกรรม และผลกระทบที่เกิดจากความเสี่ยงเสี่ยง

การจัดลำดับความเสี่ยง

ผลกระทบ

สูงมาก (4)	สูง	สูง	สูงมาก	สูงมาก
สูง (4)	ปานกลาง	สูง	สูง	สูงมาก
ปานกลาง (4)	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	สูง
ต่ำ (4)	ต่ำ	ต่ำ	ปานกลาง	สูง
	ต่ำ (1)	ปานกลาง (2)	สูง (3)	สูงมาก (4)

โอกาสเกิด

คำจำกัดความของพื้นที่ที่ต่างๆ		แนวทางในการจัดการความเสี่ยง
สูงมาก	ระดับความเสี่ยงสูงมาก	ความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูงมาก จะต้องได้รับความบริหารจัดการ <u>ทันที</u>
สูง	ระดับความเสี่ยงสูง	ความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูง และจะต้องได้รับความบริหารจัดการอย่าง <u>เร่งด่วน</u>
ปานกลาง	ระดับความเสี่ยงปานกลาง	ความเสี่ยงที่มีความสำคัญ และจะต้องได้รับความบริหารจัดการ
ต่ำ	ระดับความเสี่ยงต่ำ	ความเสี่ยงที่มีความสำคัญน้อย และอยู่ในระดับที่ผู้บริหารยอมรับได้ และต้องติดตามอย่างสม่ำเสมอ

2. การปฏิบัติงานตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบที่ได้วางไว้และสรุปข้อ ตรวจพบหรือสิ่งที่ตรวจพบทั้งด้านดีและปัญหาข้อบกพร่องที่คิดว่ามีค่าควรแก่การตรวจสอบ

3. การจัดทำรายงานและติดตามผล ผู้ตรวจสอบจะนำเสนอรายงานให้ผู้เกี่ยวข้องทราบพร้อมข้อเสนอแนะ และหากพบข้อบกพร่องหรือข้อผิดพลาด อาจทำการตรวจสอบซ้ำเพื่อให้เกิดความมั่นใจต่อกระบวนการนั้นๆ นอกจากนี้ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบอีกด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอ และเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2564 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ

- องค์การและสภาพแวดล้อม
- การบริหารความเสี่ยง
- การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
- ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
- ระบบการติดตาม

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2564 แก่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

บริษัทฯ ได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนรวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับนโยบายระดับอำนาจการบริหาร และระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทฯ ได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายใน ที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กรโดยรวมโดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2564 ได้ประเมินประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามที่เห็นว่าจำเป็น ซึ่งพบว่า ไม่มีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญแต่ประการใด

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมี นายวันชัย ตันติกุล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายปรีชา บุญยศักดิ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ และนายสมพล เกียนสุวรรณ ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน กฎหมาย และการบริหารองค์กร ได้ปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ เป็นไปตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2551

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 13 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2564 โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท

- สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของความเป็นประสิทธิผลและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัทฯ

- การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2564 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไข ประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2565 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO

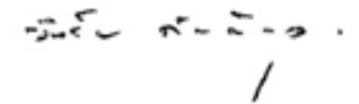
- ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2564 เป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มีการให้บริการอื่นแก่บริษัทฯ นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี

- การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผล และเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ ถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบ ต่อฐานะการเงิน การจัดทำงบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควร มีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายวันชัย ตันติกุล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

ความเห็นของกรรมการต่อระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการของบริษัทได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทอยู่ในระดับที่พอใจและมีความเหมาะสมและมีประสิทธิผลเพื่อให้ได้ข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ อ้างอิงถึง หมวด 4.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

รายการระหว่างกัน

ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	ราคาและรายละเอียด
นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี และนายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	บริษัท อาร์ยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เข้าที่ดินสำนักงานใหญ่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1.0 ล้านบาท	สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าต่อปีต่อคนเป็นดังนี้ - ปีที่ 1-3 : ปีละ 500,000 บาท (ปี 2557 – 2559) - ปีที่ 4-6 : ปีละ 550,000 บาท (ปี 2560 – 2562) - ปีที่ 7-9 : ปีละ 605,000 บาท (ปี 2563 – 2565) หมายเหตุ : เดือนกันยายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200 ล้านบาท
			หมายเหตุ : งบการเงินแสดงรายการตาม TFRS16 ดังนี้ 1. ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ 0.8 ล้านบาท 2. ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า 0.4 ล้านบาท	
บริษัท อาร์ยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย	บริษัท อาร์ยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน	1,056.2 ล้านบาท	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคาร้อยละ MLR เจลียลบอัตราคงที่ต่อปี
			453.8 ล้านบาท	ดอกเบี้ยค้างรับ – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)
			73.1 ล้านบาท	ดอกเบี้ยรับ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	มูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกัน (ล้านบาท)	ราคาและรายละเอียด
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย	224.9 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคาร้อยละ MLR เจลียลบอัตรากงที่ต่อปี
			22.8 ล้านบาท	ดอกเบี้ยค้างจ่าย – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)
			3.4 ล้านบาท	ต้นทุนการกู้ยืม – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา)
			2.8 ล้านบาท	ต้นทุนทางการเงิน
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย	รายได้ค่าบริการจัดการ	137.9 ล้านบาท	รายได้ค่าบริการจัดการตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ปันส่วนต้นทุนโครงการไปยังบริษัทย่อย	596.1 ล้านบาท	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่เกิดจากการปันส่วน ต้นทุนโครงการ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย	บริษัทย่อยชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินแทนบริษัทใหญ่	366.3 ล้านบาท	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
นายวิศิษฐ์ เลาหพูบรังษี นายวิวัฒน์ เลาหพูบรังษี และ นาย อาชวัน เอี่ยมโพธิ์กุลพันธ์	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จองคอบโดกับบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	0.1 ล้านบาท	ค่างวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วันอวิ จำกัด	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จ้างบริษัท วันอวิ จำกัด ทำการก่อสร้างโครงการ	5.0 ล้านบาท	บริษัทใหญ่จ่ายชำระเงินค่างวดงานให้แก่บริษัท วันอวิ จำกัด และหักเงินค่าประกันผลงานเอาไว้ 5% จากค่างวดงานที่จ่ายชำระ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท อารียา โฮลพิทอลลิตี้ จำกัด	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ใช้บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริษัท อารียา โฮลพิทอลลิตี้ จำกัด	0.1 ล้านบาท	ต้นทุนในการจัดจำหน่าย แล้วแต่ราคาที่ตกลงร่วมกัน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรมและมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณีโดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่นๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

10

งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอฟเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในแบบรายงาน 56-1 และรายงานประจำปี ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความถูกต้องและโปร่งใสของงบการเงิน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน พร้อมทั้งคำอธิบายและการวิเคราะห์ เพื่อให้ความมั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในการใช้งบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน คือ นายวันชัย ตันติกุล นายปรีชา บุญยกิจดา และ นายสมพล เทียนสุวรรณ โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 คน คือ นายปรีชา บุญยกิจดา เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแสดงไว้ในแบบรายงาน 56-1 และรายงานประจำปี 2564 แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการบริหาร

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา การตอบสนองความเสี่ยง

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา บ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขายและที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย ซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิต่ำกว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิต่ำกว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับ การประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการจะส่งผลต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา การประมาณการราคาขาย และประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่างๆ นอกจากนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.2 และ 4.3 ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวนเงิน 6,523.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.64 ของสินทรัพย์รวม ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึง การสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันและประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทดสอบการคำนวณ ตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสิ้นปี พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิต่ำกว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา รวมถึงเปรียบเทียบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ข้าพเจ้าพบว่ามูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามีการแสดงผลค่าเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนแล้ว

****/3

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทมีบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงิน 382.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.97 ของสินทรัพย์รวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรายการหลักคือ ศูนย์สรรพสินค้าให้เช่า ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยจ้างผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดและคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งวิธีดังกล่าวต้องใช้สมมติฐานหลายประการที่ต้องใช้ดุลยพินิจจากผู้บริหาร เช่น ประมาณการรายได้ประมาณการรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด และการประมาณการมูลค่าสุดท้าย ความถูกต้องของการวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณ การประเมินความถูกต้อง และความเหมาะสมของสมมติฐานจึงเป็นเรื่องที่มีสาระสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากเป็นเรื่องของอนาคตซึ่งอาจมีความไม่แน่นอน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าวรวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้บริหาร ประเมินผู้ประเมินอิสระกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมสังเกตการณ์สถานที่โครงการจริง และพิจารณาการประมาณมูลค่ายุติธรรมตามวิธีพิจารณารายได้ซึ่งได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท พิจารณาความเหมาะสมของข้อสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การคาดการณ์การเติบโตของรายได้ค่าเช่า กับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

นอกจากนี้ยังทดสอบกับสัญญาเช่า แผนดำเนินงานและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ข้าพเจ้าพบว่า มูลค่ายุติธรรมที่นำมาใช้ในการแสดงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยผู้ประเมินอิสระมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนแล้ว

3. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขาย ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขายสำหรับปี 2564 เป็นจำนวนเงินรวม 2,637.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.32 ของรายได้รวม บริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและจำนวนสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชันส่งเสริมการขายที่หลากหลายดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.15

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท และทดสอบระบบการควบคุมภายในโดยเลือกสุ่มรายการมากทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือโปรโมชันส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับ

นโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งในระหว่างปีและรายการใกล้เคียงสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายโครงการ เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไปและรายการปรับปรุงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินว่าการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริงหรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริงและมีการรับรู้รายได้เป็นไปตามนโยบายการบัญชี และเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

****/4

4. รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง สำหรับปี 2564 เป็นจำนวนเงินรวม 531.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.17 ของรายได้รวมโดยกิจการรับรู้รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการโดยวัดขึ้นความสำเร็จของงานจากอัตราส่วนต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งสิ้น ซึ่งการประมาณการต้นทุนก่อสร้างเป็นเรื่องที่ผู้บริหารของกิจการต้องใช้ดุลยพินิจที่มีนัยสำคัญ และรวมถึงการทบทวนประมาณการต้นทุนตลอดระยะเวลาจนจบโครงการ นอกจากนี้ผู้บริหารของกิจการต้องใช้ดุลพินิจในการวัดมูลค่าผลขาดทุนที่อาจจะเกิดขึ้นจากการขาดทุนของงานก่อสร้าง หรือประมาณการหนี้สินจากค่าปรับตามสัญญาก่อสร้าง ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.15

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้แก่ การใช้วิธีสอบตามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ ผู้บริหารและทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในโดยสุ่มเลือกรายการมากทดสอบการควบคุมการจัดทำประมาณการต้นทุน และการรับรู้ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ การเลือกตรวจสอบการจัดทำประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างจากเอกสารหลักฐานประกอบ การอนุมัติจากฝ่ายบริหาร และการเปรียบเทียบประมาณการต้นทุนกับงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงการประเมินความเหมาะสมของประมาณการ ตรวจสอบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับเอกสารหลักฐาน ประกอบรายการว่าเป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง เกี่ยวกับโครงการนั้นๆ และได้บันทึกรายการอย่างครบถ้วนแล้ว การทดสอบการคำนวณอัตราส่วนที่นำมาใช้ในการรับรู้รายได้ ประกอบกับสังเกตการณ์โครงการและการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับขั้นความสำเร็จของงานที่ประมาณ โดยวิศวกรโครงการ การอ่านสัญญาก่อสร้างเพื่อพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการรับรู้รายได้ การตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขตามสัญญาก่อสร้าง เพื่อประเมินว่าจะมีค่าปรับตามสัญญาหรือไม่ รวมถึงการตรวจสอบการประมาณการผลขาดทุนที่อาจจะเกิดขึ้นจากงานส่วนที่เหลือเกินกว่างานก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ข้าพเจ้าพบว่ารายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง มีการรับรู้ต้นทุน

รวมถึงประมาณการหนี้สินโดยถูกต้อง และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท
*****/5

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้รับการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อพิจารณาการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

****/6

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะ เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควร สื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะ จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวโชติมา กิจศิริกร



(นางสาวโชติมา กิจศิริกร)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ทะเบียนเลขที่ 7318

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	503,425,289	77,449,982	302,340,788	48,656,158
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	176,584,976	177,836,085	1,154,362,789	1,128,255,693
รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ		58,825,762	-	-	-
โครงการก่อสร้างริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9	6,523,486,315	6,424,628,746	4,828,560,747	4,370,075,053
เงินมัดจำค่าที่ดิน	46	126,590,000	148,590,000	126,590,000	148,590,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	1,056,163,574	1,094,999,818
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		34,885,881	7,385,193	15,762,124	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	85,651	85,502	85,651	85,502
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		5,256,139	4,778,132	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,429,140,013	6,840,753,640	7,483,865,673	6,790,662,224

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	454,019,601	361,432,457	454,019,601	349,876,114
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	364,995,039	314,998,039
ที่ดินรอการพัฒนา	9	1,737,497,439	2,899,938,415	865,081,687	2,027,691,166
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	382,564,158	394,614,158	343,764,158	355,814,158
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	636,202,310	352,805,695	628,468,416	334,717,028
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	448,224,909	482,167,011	444,622,016	475,225,533
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	16	-	110,681,884	-	110,681,884
สิทธิการเช่า	17	1,687,004,661	1,559,882,275	1,687,004,661	1,559,882,275
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	7,703,066	10,213,011	6,396,756	8,565,411
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19	43,811,066	44,513,701	28,635,828	29,076,082
เงินประกันการเช่า	6	-	60,000,000	-	60,000,000
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง		36,350,267	6,225,511	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20	20,425,308	20,797,559	11,238,331	10,653,482
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,453,802,785	6,303,271,677	4,834,226,493	5,637,181,172
รวมสินทรัพย์		12,882,942,798	13,144,025,317	12,318,092,166	12,427,843,396

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21.1	180,000,000	427,091,661	180,000,000	427,091,661
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	480,288,605	734,215,865	655,094,616	880,406,594
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	21.2	25,000,000	-	25,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.4	461,777,849	592,029,021	413,061,536	335,040,492
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.5	340,000,000	360,937,500	340,000,000	360,937,500
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.8	2,092,937,401	2,838,655,000	2,092,937,401	2,838,655,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.6	11,329,552	32,031,823	9,723,782	29,298,594
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	224,947,894	20,121,796
เงินประกันการก่อสร้าง		209,701,176	191,627,855	155,205,507	157,355,060
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		110,015,598	204,325,828	100,312,550	184,154,401
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		4,344,394	39,715,443	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		5,758,916	5,161,357	-	4,030,881
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น		49,415,887	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	95,307,707	93,102,301	42,229,574	37,858,063
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,065,877,085	5,518,893,654	4,238,512,860	5,274,950,042

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	21.3	610,000,000	-	500,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21.4	564,785,000	587,191,323	182,900,000	383,005,323
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	21.5	-	112,812,500	-	112,812,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	9,700,000	9,700,000
หุ้นกู้	21.8	3,864,600,644	2,670,039,531	3,864,600,644	2,670,039,531
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21.6	461,486,304	477,150,629	459,370,455	472,649,868
เงินประกันสาธารณูปโภค		874,549	2,006,331	874,549	2,006,331
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	24	117,852,961	116,139,934	106,685,454	106,187,603
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25	73,827,891	70,878,879	45,201,415	48,332,126
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,708,427,349	4,051,219,127	5,184,332,517	3,819,733,282
รวมหนี้สิน		9,774,304,434	9,570,112,781	9,422,845,377	9,094,683,324

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ทุนเรือนหุ้น	26				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,200,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 980,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		980,000,000	980,000,000	980,000,000	980,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	27	669,209,894	669,209,894	669,209,894	669,209,894
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย	29	97,593,600	97,593,600	97,593,600	97,593,600
ยังไม่ได้จัดสรร		1,082,078,188	1,467,992,360	868,686,613	1,227,239,896
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	220,000,000	300,000,000	220,000,000	300,000,000
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	14	59,756,682	59,116,682	59,756,682	59,116,682
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,108,638,364	3,573,912,536	2,895,246,789	3,333,160,072
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,882,942,798	13,144,025,317	12,318,092,166	12,427,843,396

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		2,637,076,274	5,512,153,633	1,439,329,722	4,253,722,952
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		531,043,421	128,585,909	-	-
รายได้อื่น	6, 34	115,079,341	100,120,958	220,851,016	154,295,206
รวมรายได้		3,283,199,036	5,740,860,500	1,660,180,738	4,408,018,158
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	9	2,060,146,925	4,183,085,819	1,197,658,523	3,280,415,467
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง		539,727,731	118,286,457	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	35	247,867,797	358,508,946	178,867,421	271,901,815
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6, 36	399,560,394	446,474,572	315,926,992	354,000,368
รวมค่าใช้จ่าย		3,247,302,847	5,106,355,794	1,692,452,936	3,906,317,650

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		35,896,189	634,504,706	(32,272,198)	501,700,508
รายได้ทางการเงิน	6	-	-	73,114,752	74,449,723
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	12,050,000	25,280,000	12,050,000	19,810,000
ต้นทุนทางการเงิน	6, 39	353,501,161	334,391,450	347,268,576	324,404,025
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(329,654,972)	274,833,256	(318,476,022)	231,936,206
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	40	15,907,579	79,968,196	(1,061,466)	45,944,340
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(345,562,551)	194,865,060	(317,414,556)	185,991,866
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี :					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
กำไรจากการตีราคาที่ดิน-สุทธิจากภาษี	14	640,000	-	640,000	-
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	24	6,153,988	5,479,807	5,366,882	(37,638,121)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		6,793,988	5,479,807	6,006,882	(37,638,121)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(338,768,563)	200,344,867	(311,407,674)	148,353,745

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(345,562,551)	194,865,060	(317,414,556)	185,991,866
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		(345,562,551)	194,865,060	(317,414,556)	185,991,866
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(338,768,563)	200,344,867	(311,407,674)	148,353,745
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		(338,768,563)	200,344,867	(311,407,674)	148,353,745
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	41				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		(0.37)	0.18	(0.34)	0.17

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	บาท						
		งบการเงินรวม						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะ คล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาที่ดิน (สุทธิ)	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		980,000,000	669,209,894	300,000,000	88,293,600	1,294,947,493	59,116,682	3,391,567,669
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	194,865,060	-	194,865,060
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี		-	-	-	-	5,479,807	-	5,479,807
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี		-	-	-	-	200,344,867	-	200,344,867
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	9,300,000	(9,300,000)	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	-	-	(18,000,000)	-	(18,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		980,000,000	669,209,894	300,000,000	97,593,600	1,467,992,360	59,116,682	3,573,912,536

	หมายเหตุ	บาท						
		งบการเงินรวม						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาที่ดิน (สุทธิ)	
เงินปันผลจ่าย	31	-	-	-	-	(29,399,856)	-	(29,399,856)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(345,562,551)	-	(345,562,551)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี		-	-	-	-	6,153,988	640,000	6,793,988
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี		-	-	-	-	(339,408,563)	640,000	(338,768,563)
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	-	-	-	-
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	(80,000,000)	-	-	-	(80,000,000)
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	-	-	(17,105,753)	-	(17,105,753)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	1,082,078,188	59,756,682	3,108,638,364

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
จบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	บาท						
		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะ คล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาที่ดิน (สุทธิ)	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		980,000,000	669,209,894	300,000,000	88,293,600	1,106,186,151	59,116,682	3,202,806,327
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	185,991,866	-	185,991,866
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี		-	-	-	-	(37,638,121)	-	(37,638,121)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี		-	-	-	-	148,353,745	-	148,353,745
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	9,300,000	(9,300,000)	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	-	-	(18,000,000)	-	(18,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		980,000,000	669,209,894	300,000,000	97,593,600	1,227,239,896	59,116,682	3,333,160,072

	หมายเหตุ	บาท						
		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาที่ดิน (สุทธิ)	
เงินปันผลจ่าย	31	-	-	-	-	(29,399,856)	-	(29,399,856)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(317,414,556)	-	(317,414,556)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี		-	-	-	-	5,366,882	640,000	6,006,882
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี		-	-	-	-	(312,047,674)	640,000	(311,407,674)
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	-	-	-	-
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	(80,000,000)	-	-	-	(80,000,000)
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	-	-	(17,105,753)	-	(17,105,753)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	868,686,613	59,756,682	2,895,246,789

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(345,562,551)	194,865,060	(317,414,556)	185,991,866
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	15,907,579	79,968,196	(1,061,466)	45,944,340
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	353,501,161	334,391,450	347,268,576	324,404,025
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4,215,679	76,504,000	44,540,303	48,396,931
การปรับปรุงด้วยรายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(58,825,762)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยเงินประกันผลงานค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(30,124,756)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,317,113,134	2,731,268,684	942,044,596	2,499,742,805
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(12,000,000)	98,610,000	(12,000,000)	98,610,000
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(478,007)	325,528	-	-
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	60,000,000	-	60,000,000	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	5,914,064	3,595,593	(584,849)	9,854,505
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(267,323,983)	(166,572,666)	(246,414,752)	(289,594,637)
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	18,073,321	19,557,953	(2,149,553)	15,564,186
การปรับปรุงด้วยรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(35,371,048)	39,715,443	-	-

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การปรับปรุงด้วยค่างวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(94,310,229)	(807,182,793)	(83,841,851)	(823,509,317)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	49,415,887	-	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,694,485)	(22,666,691)	1,830,120	8,950,958
การปรับปรุงด้วยเงินประกันสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,131,781)	1,326,116	(1,131,781)	1,326,116
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(119,802)	(27,770,791)	(4,574,888)	(18,787,411)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	40,421,207	50,254,251	33,528,826	42,135,082
การปรับปรุงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(3,890,449)	(5,829,252)	13,291,628	(5,963,829)
การปรับปรุงหนี้สูญ	-	40,914	-	30,904
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)	(5,663,080)	36,261,188	(5,663,080)	25,860,585
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ (กลับรายการ)	7,152,815	9,956,194	4,169,676	4,938,479
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	12,343,823	10,316,496	10,198,453	12,074,491
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	-	15,000,000	-	15,000,000
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากหน่วยลงทุน	(149)	(292)	(149)	(292)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12,050,000	25,280,000	12,050,000	19,810,000
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,921,092	(737,804)	(746,281)	(737,804)

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	29	2	-	-
การปรับปรุงขาดทุนจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	(864,762)	21,824	(667,430)	732
การปรับปรุงขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเงินมัดจำที่ดิน	-	30,000,000	-	30,000,000
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	-	2,752,914	-	2,752,856
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,040,668,947	2,729,251,517	792,671,542	2,252,795,571
ดอกเบี้ยรับ	(3,146,233)	(3,924,430)	(76,223,438)	(78,301,250)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(2,992,000)	-	(2,992,000)	-
รับคืนภาษีเงินได้	1,843,381	28,871,839	-	22,291,537
จ่ายภาษีเงินได้	(51,138,074)	(45,616,730)	(19,793,005)	(28,443,573)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	985,236,021	2,708,582,196	693,663,099	2,168,342,285
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(49,997,000)	(1,999,400)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	755,673	741,028	755,673	741,028

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(205,925,702)	(1,310,081)	(205,917,884)	(1,225,100)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(421,000)	(499,800)	(421,000)	(499,800)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(168,428)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(13,875)	-	(13,875)
จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(415,603,498)	(353,500,737)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	443,426,232	486,746,290
รับดอกเบี้ย	3,146,233	3,924,430	3,108,686	3,851,527
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(92,587,144)	(61,414,184)	(104,143,486)	(55,867,597)
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(14,291,907)	(209,294,962)	(14,291,907)	(209,294,962)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(309,492,275)	(267,867,444)	(343,084,184)	(131,062,626)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,652,800,000	2,835,500,000	3,652,800,000	2,835,500,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(3,195,318,400)	(3,630,217,500)	(3,195,318,400)	(3,630,217,500)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(62,002,167)	(47,493,020)	(62,002,167)	(47,493,020)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	225,276,098	14,876,753
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(20,450,000)	(14,300,192)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	493,950,988	1,432,802,355	260,202,609	975,763,500
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(646,608,484)	(2,483,932,608)	(382,286,888)	(1,670,694,141)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	100,000,000	-	100,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(233,750,000)	(6,250,000)	(233,750,000)	(6,250,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610,000,000	-	500,000,000	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(247,091,661)	156,911,710	(247,091,661)	156,911,710
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	25,000,000	-	25,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(42,781,339)	(23,982,383)	(30,465,267)	(21,380,682)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(577,277,657)	(644,481,794)	(562,118,890)	(605,776,741)
จ่ายเงินปันผล	(29,399,856)	-	(29,399,856)	-
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(80,000,000)	-	(80,000,000)	-
จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(17,289,863)	(18,049,315)	(17,289,863)	(18,049,315)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(249,768,439)	(2,429,192,555)	(96,894,285)	(2,031,109,628)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	425,975,307	11,522,197	253,684,630	6,170,031
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	77,449,982	65,927,785	48,656,158	42,486,127
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	503,425,289	77,449,982	302,340,788	48,656,158

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
การได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	14,335,590	495,505,213	12,289,947	488,306,619
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์	-	11,799,515	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	21,085,664	-	18,201,835
โอนเงินมัดจำที่ดินไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	34,000,000	-	34,000,000	-
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่รวมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	5,758,555	6,130,725	1,357,845	1,602,572
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	199,209,188	229,872,921	193,378,136	206,703,477
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า	18,295,586	18,553,029	18,295,586	18,553,029
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นงานระหว่างทำของสิทธิการเช่า	94,534,894	69,452,778	94,534,894	69,452,778
โอนค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ไปที่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	21,041,694	-	21,041,694

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่วัดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ กลุ่มเลาหพูนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 46.63) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ (ถือหุ้นร้อยละ 19.58)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 6 และ 12

2.หลักเกณฑ์ในการจัดท่า้งบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ			บริษัทที่ถือหุ้นร้อยละ	
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย				
บริษัท อาริยา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อาริยา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	ไทย	99.99	99.99
บริษัท คูสสเปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ซิลส์สเปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อาริยา โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	99.99	99.99
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	99.97	99.97
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.97
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการให้บริการด้านอื่นๆ	ไทย	99.70	-

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
บริษัทย่อย				
บริษัท อาเรีย เซอร์วิส จำกัด	-	0.09	0.63	1.74
บริษัท วัน อีพ จำกัด	1.24	0.65	16.22	2.16
บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นต์ จำกัด	5.13	5.07	3.74	6.17
บริษัท คูสเปช จำกัด	8.90	8.62	4.62	2.59
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	5.42	7.00	28.38	11.20
บริษัท ซิลส์เปช จำกัด	2.66	2.41	0.27	0.69
บริษัท อาเรีย ออสพิทอลลิตี้ จำกัด	0.06	0.16	0.04	0.30
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	-	-
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	-	-	-	-
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)	0.01	-	-	-
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	0.08	0.06	-	-
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	0.86	-	-	-

2.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวม
คิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้

2.3 ยอดค้างระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย รายการระหว่างกันที่เป็น
สาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของบริษัทและทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย
ณ วันสิ้นปีได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.4 บริษัทจัดทำงบการเงินรวมโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมด
ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้มา (วันที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัท
ย่อย) จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.5 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนของการบัญชี
ที่เหมือนกัน ใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัท

2.6 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมหมายถึงส่วนได้เสียในบริษัท
ย่อยที่ไม่ได้เป็นของบริษัท ซึ่งได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหาก
จากส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้ปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ และได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา

แล้ว ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้ปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้นิติมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3.4 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

รายการ	เกณฑ์การวัดมูลค่า
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	มูลค่ายุติธรรม
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
- ที่ดินภายใต้กลุ่มที่ดินอาคารและอุปกรณ์	มูลค่ายุติธรรม
- ประเมินการหนีสินผลประโยชน์พนักงาน	มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.11

3.5 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นกรณีที่มีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี ดังนี้

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด เงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อถูกถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

4.2 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ต้องอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.3 ที่ดินรอพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึบบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ซึ่งถือตามการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ บริษัท บันทึบบัญชีมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ ทั้งนี้บริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจําจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการทำหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมียอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในการทำหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในการทำหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

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

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.8 การด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในการทำหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในการทำหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการหากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.9 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ป 2563

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินเช่าโดยค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายตามอายุที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี

ป 2564

บริษัทได้ซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานดังกล่าวจึงโอนค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ารวมเป็นต้นทุนของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

4.10 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

สิทธิการเช่า ประกอบด้วย ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวงานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.11 ผลประโยชน์พนักงาน

โครงการสมทบเงิน

การผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในทำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

การผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณการผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิทำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในทำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าการผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในทำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีการสำหรับผลประโยชน์ที่จ่ายจากการทำงานของพนักงานเป็นระยะเวลานาน บริษัทคำนวณหนี้สินผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณไว้ (PROJECTED UNIT CREDIT METHOD) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินการผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย เพื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบันของการผูกพันของผลประโยชน์ วันสิ้นงวดที่รายงาน ทั้งนี้ หากมีผลทำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (ACTUARIAL GAINS AND LOSSES) จะรับรู้ทันทีในทำไรขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ ทำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในทำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้ทำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระหากกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือการผูกพันโดยอนุมาณที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและการผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.12 การประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย

กลุ่มบริษัทประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขายโดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหลังการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่างๆ

4.13 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นการผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีตและจำนวนที่ต้องชดใช้ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหากเมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

4.14 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทหรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้ แต่เพียงผู้เดียวหุ้นกู้ด้อยสิทธิเป็นประเภทไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และการจ่ายชำระดอกเบี้ยนั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัท ดังนั้นการจ่ายชำระดอกเบี้ยจะถือเป็นเหมือนการจ่ายเงินปันผลและจะรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นเมื่อมีการในการจ่ายชำระดอกเบี้ยเกิดขึ้น การจ่ายชำระดอกเบี้ยจะรับรู้ในงบกระแสเงินสดในลักษณะเดียวกันกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

4.15 รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่จะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

กลุ่มบริษัทจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการโอน, ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตาม TAS 18 กลุ่มบริษัทรับรู้จำนวนเงินดังกล่าวเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย ตาม TFRS 15 กำหนดให้กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าหรือไม่ หากได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้ากลุ่มบริษัทบันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น ในทางกลับกัน หากกลุ่มบริษัทไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า กลุ่มบริษัทจะรับรู้การจ่ายชำระดังกล่าวเป็นส่วนหักจากรายได้ซึ่งส่งผลให้รายได้และค่าใช้จ่ายในการขายลดลง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนก่อสร้างทั้งสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามสัญญาเสร็จสิ้นก่อนที่จะได้รับสิ่งตอบแทนจากลูกค้า แสดงไว้เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนภายใต้บัญชี “รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้า แต่ยังมีภาระที่ต้องให้บริการแก่ลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

สำรองเพื่อผลขาดทุนจากงานก่อสร้างตามสัญญาจะตั้งขึ้นทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่างานก่อสร้างตามสัญญานั้นจะประสบผลขาดทุน

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่ยจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตามต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่มีปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างเป็นนัยสำคัญ ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินบ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง

รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าซึ่งโดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า

ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนในการรับเหมาก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าวัสดุ ค่าแรง ค่ารับเหมาก่อสร้าง ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งคำนวณตามส่วนของงานที่แล้วเสร็จ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการโครงการ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับรู้รายได้ค่าบริการโครงการ โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

ดอกเบียร์

ดอกเบียร์ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้และต้นทุนจากการขายอาหาร

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เมื่อได้ส่งมอบสินค้าแล้ว

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่น ตามเกณฑ์คงค้าง

4.16 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบียร์จ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

4.17 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่า จะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคต

จะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกยกทวง ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.18 ทำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุผล

4.20 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรายการแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่ากำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงิน เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค่าประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป(GENERAL APPROACH) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย(SIMPLIFIED APPROACH) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีตปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.21 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญากลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

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

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 30 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

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

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

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

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือน หรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการทำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

4.23 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่าย บันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุ ข้อ 4.20

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ในการประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนานั้น โดยค่าเพื่อการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง

ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าวัสดุ ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีต้นทุนเกิดขึ้นอีก โดยพิจารณาจากความคืบหน้าของการก่อสร้างและต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจนจบโครงการ

ประมาณการค่าปรับจากความล่าช้าของโครงการ

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินจากค่าปรับจากความล่าช้าสำหรับโครงการที่ไม่สามารถส่งมอบงานให้เสร็จทันภายในเวลาที่กำหนด โดยพิจารณาจากอัตราค่าปรับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและเป็นจำนวนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคต

ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของสินทรัพย์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลา ตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผลบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการลด อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน และราคาทองคำ เป็นต้น

การประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย

กลุ่มบริษัทประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย โดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหลังการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะชนะคดี อย่างไรก็ตาม เพื่อความรอบคอบฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่าธุรกรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่าธุรกรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับ การวัดมูลค่าธุรกรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่าธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่าธุรกรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่าธุรกรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าธุรกรรมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- หมายเหตุข้อ 14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- หมายเหตุข้อ 42 เครื่องมือทางการเงิน

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

6. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงานการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท วัน อีพ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เดลี่ บาย อารียา จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอ แอวกิฏดุ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท แอโชม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เดอะ คัลเลอร์ส จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวเพาเวอร์ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เทวา ละไม จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE., LTD.	SINGAPORE	มีกรรมกร่วมกัน
กลุ่มเลาหพูนรังษีและกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ไทย	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัท / กลุ่มบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการ
แต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาตลาด
ซื้อที่ดิน (ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์)	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการจัดการ / ค่าบริหารจัดการ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี
ค่าเช่าที่ดิน	อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563
สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	73,115	74,450
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	137,936	83,137
ค่าบริการจัดการ	-	-	-	2,262
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	77	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	2,815	1,143
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	783	997	783	997
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	403	538	403	538
คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	67,096	63,770	67,096	61,202
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,286	2,250	2,286	1,745
รวม	69,382	66,020	69,382	62,947

ตลอดเวลาที่ผ่านมากรรมการของกลุ่มกิจการหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซื้อสิทธิหรือทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท
การซื้อเหล่านี้มีระยะเวลาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับรายการที่กลุ่มบริษัทมีกับพนักงานหรือลูกค้า

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	596,125	664,035
ผู้บริหารสำคัญ	-	37	-	37
	-	37	596,125	664,072
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	453,840	380,725
ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา)				
บริษัทย่อย	-	-	3,404	907
เงินประกันการเช่า				
ผู้บริหารสำคัญ	-	60,000	-	60,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	363,381	369,583
ผู้บริหารสำคัญ	2,900	-	2,900	-
	2,900	-	366,281	369,583

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ดอกเบี้ยยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	22,806	24,638
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้				
บริษัทย่อย	-	-	70	-
เงินประกันการก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,012	5,012
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลส์เปช จำกัด	-	-	327,139	333,653
บริษัท วัน อีพ จำกัด	-	-	169,431	116,988
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	-	79,943
บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	-	554
บริษัท คูสเปช จำกัด	-	-	550,755	544,521
บริษัท อาเรีย ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	-	-	19,853	19,341
รวม	-	-	1,067,178	1,095,000
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(11,014)	-
สุทธิ	-	-	1,056,164	1,095,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนด
ชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้น
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	1,095,000	1,228,245
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	415,603	353,501
<u>หัก</u> ลดลงระหว่างปี	-	-	(443,426)	(486,746)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	1,067,177	1,095,000

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	16,123	-
บริษัท ไวต์ลิฟวิง จำกัด	-	-	135,006	-
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	-	-	25,827	20,122
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ เมกา สเปซ 2 จำกัด)	-	-	47,992	-
รวม	-	-	224,948	20,122

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	20,122	19,545
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	225,276	14,877
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(20,450)	(14,300)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	224,948	20,122

			พันบาท			
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	4.75	4.75	-	-	9,700	9,700
------------------------------	------	------	---	---	-------	-------

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม
อย่างไรก็ตามบริษัทย่อย ตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เนื่องจากข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในระหว่างปี 2546 ถึง 2555 บริษัทได้ออกรักรสิทธิ์ที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 57.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 57.4 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งและบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีข้อต่อกรรมสิทธิ์แทนบริษัท ตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนเข้าทำนิติกรรมเพื่อถือที่ดินแทนบริษัท ซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาดังกล่าว กรรมการและบริษัทย่อยไม่สามารถดำเนินการใด ๆ บนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้กรรมการและบริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยังได้ออกรักรสิทธิ์ที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการที่ดินจัดสรรซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 0.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 0.4 ล้านบาท) ให้แก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีข้อต่อกรรมสิทธิ์แทนบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งดังกล่าวแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัททำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดินจากกรรมการของบริษัทสองท่าน เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี ผู้ให้เช่าจะให้บริษัทเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี โดยจะได้ตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากบริษัทประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี บริษัทต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปกติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะจ่ายคืนแก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุ

การเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทไม่รื้อถอน บริษัทตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่ากันที่ไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ และหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่าง ๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง บริษัทรับรู้ค่าก่อสร้างดังกล่าวในบัญชีค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2564 บริษัทได้ทำการซื้อที่ดินดังกล่าวจากกรรมการของบริษัทสองท่าน เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท มีผลทำให้สัญญาเช่าที่ดินถูกยกเลิกและได้รับคืนเงินประกันการเช่า

อื่น ๆ

1.บริษัทค้ำประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้ำประกันหนี้สินของกลุ่มบริษัทที่มีต่อธนาคารในประเทศ

2.บริษัทได้ทำข้อตกลงกับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้บริการบริหารจัดการ Back office โดยมีกำหนดระยะเวลาและอัตราค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินสดในมือ	449	133	441	55
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	18,568	24,589	1,185	5,805
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	483,285	44,748	299,592	35,084
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	91	91	91	91
เช็คระหว่างทาง	1,032	7,889	1,032	7,621
รวม	503,425	77,450	302,341	48,656

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เป็นสกุลเงินบาท

8. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		8,426	8,403	7,518	7,325
ลูกหนี้รับเหมาก่อสร้าง - กิจการอื่น ๆ					
- ลูกหนี้ค่างานก่อสร้าง		15,159	55,896	-	-
- ลูกหนี้ผู้รับเหมา		2,371	-	-	-
		17,530	55,896	-	-
รวม		25,956	64,299	7,518	7,325
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(7,313)	(6,864)	(6,415)	(6,324)
สุทธิ		18,643	57,435	1,103	1,001
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	37	1,049,965	1,044,797
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
- บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(7,614)	-
สุทธิ		-	37	1,042,351	1,044,797
ลูกหนี้ระยะสั้น		106,237	46,600	100,488	41,055
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า		2,978	8,953	1,899	2,240
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา		8,964	149	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา		9,453	13,441	4,986	7,590
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น		25,900	28,102	24,324	27,295
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน		-	30,000	-	30,000

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
อื่น ๆ		43,390	36,439	13,893	14,386
รวม		196,922	163,684	145,590	122,566
<u>หัก</u> ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น - ลูกหนี้ระยะสั้น		(38,980)	(43,320)	(34,681)	(40,108)
สุทธิ		157,942	120,364	110,909	82,458
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		157,942	120,401	1,153,260	1,127,255
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		176,585	177,836	1,154,363	1,128,256

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมาต้นปี	50,184	41,513	46,432	40,597
ผลกระทบจากการนำมาตราฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 มาถือปฏิบัติ	-	14,500	-	11,799
	50,184	56,013	46,432	52,396
<u>บวก</u> ตั้งเพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,826	8,108	9,496	6,590
<u>หัก</u> โอนกลับรายการระหว่างปี	(7,717)	(13,937)	(7,218)	(12,554)
ยอดคงเหลือปลายปี	46,293	50,184	48,710	46,432

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	3,826	8,108	9,496	6,590
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ) ในระหว่างปี	(7,717)	(13,937)	(7,218)	(12,554)

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้การค้า				
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ :				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	15,817	56,312	195	331
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	1,701	949	938	555
3 - 6 เดือน	1,487	357	13	212
6 - 12 เดือน	371	82	140	-
มากกว่า 12 เดือน	6,580	6,599	6,232	6,227
	25,956	64,299	7,518	7,325
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(7,313)	(6,864)	(6,415)	(6,324)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	18,643	57,435	1,103	1,001
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	157,942	120,401	1,153,260	1,127,255
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	176,585	177,836	1,154,363	1,128,256

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้า
ของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

9. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	39,452,396	36,692,410	30,118,292	27,915,517
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย	1,737,497	2,899,938	865,082	2,027,691
บ้านตัวอย่าง	196,687	232,369	125,536	171,026
บ้านสำเร็จรูปและคอนโดสร้างเสร็จ	2,481,124	3,172,574	2,253,871	2,831,379
วัสดุก่อสร้าง	119	130	-	9
รวม	43,867,823	42,997,421	33,362,781	32,945,622
<u>หัก</u> ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(35,540,545)	(33,600,896)	(27,613,466)	(26,486,521)
ส่วนที่โอนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(34,104)	(34,104)	(34,104)	(34,104)
	8,293,174	9,362,421	5,715,211	6,424,997
<u>หัก</u> ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการบ้านสำเร็จรูป และคอนโดสร้างเสร็จ	(32,191)	(37,854)	(21,568)	(27,231)
สุทธิ	8,260,983	9,324,567	5,693,643	6,397,766
<u>หัก</u> ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	(1,737,497)	(2,899,938)	(865,082)	(2,027,691)
รวม	6,523,486	6,424,629	4,828,561	4,370,075

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของต้นทุนการพัฒนาระหว่างปี	199,209	229,873	193,378	206,703
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	4.25 - 10.00	4.25 - 10.00	4.25 - 10.00	4.25 - 10.00
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	0.96 - 7.14	2.39 - 6.65	7.14	6.65
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	2,065,810	4,146,825	1,203,322	3,254,555
- การปรับมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	(5,663)	36,261	(5,663)	25,860
รวม	2,060,147	4,183,086	1,197,659	3,280,415

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการบ้านสำเร็จรูปและคอนโดสร้างเสร็จ ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ยอดยกมา	37,854	1,592	27,231	1,371
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	4,760	36,262	4,760	25,860
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	(10,423)	-	(10,423)	-
ยอดคงเหลือ	32,191	37,854	21,568	27,231

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจ้างและเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม
หุ้นกู้ สินเชื่ออื่นจากสถาบันการเงิน และสินเชื่อบุคคลอื่นและบริษัทอื่น

10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
หน่วยลงทุน	80	86	80	85

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	357,240	264,653	357,240	253,096
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ 12 เดือน	96,780	96,780	96,780	96,780
	454,020	361,433	454,020	349,876

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 454.02 ล้านบาท และ 361.43 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท 454.02 ล้านบาท และ 349.88 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันธนาคาร และเป็นหลักประกันของหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้มีประกันได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าบางส่วนของบริษัทเพื่อเป็นสัญญาหลักประกันการออกหุ้นกู้ โดยมีเงื่อนไขว่า

บริษัทสามารถไถ่ถอนหรือปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าดังกล่าวได้ และในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกูจะต้องเปลี่ยนหลักประกันหรือหาทรัพย์สินทดแทนมา เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพื่อการคงมูลค่าหลักประกันภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)		พันบาท									
				งบการเงินเฉพาะกิจการ									
				ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
บริษัทย่อยทางตรง	ประเภทธุรกิจ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
												2564	2563
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-	-
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000	-	-
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	60,000	60,000	60,000	60,000	-	-	60,000	60,000	-	-
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-
บริษัท ซิลส์เปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท อารียา โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหาร	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-	-

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)		พันบาท									
				งบการเงินเฉพาะกิจการ									
				ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
บริษัทย่อยทางตรง	ประเภทธุรกิจ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
												2564	2563
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	โรงแรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.97	50,000	1,000	50,000	1,000	-	-	50,000	1,000	-	-
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการให้บริการด้านอื่นๆ	99.70	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-	-
รวม				365,000	315,000	365,000	315,000	-	-	365,000	315,000	-	-

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนในบริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวนเงิน 49 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2564 บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ในนามบริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการให้บริการด้านอื่นๆ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.70 โดยมีทุนสามัญจดทะเบียนจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท รวมมูลค่า

ทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563 บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งสามบริษัทย่อยใหม่ในนามบริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด, บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด และบริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 โดยมีทุนสามัญจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมมูลค่าทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2563 บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,000 บาทต่อหุ้น

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมาต้นปี	394,614	419,880	355,814	375,610
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	14	-	14
โอนออกระหว่างปี	-	-	-	-
หัก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(12,050)	(25,280)	(12,050)	(19,810)
ยอดคงเหลือปลายปี	382,564	394,614	343,764	355,814

รายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้ค่าเช่า	13,043	16,399	9,700	12,493
ค่าสาธารณูปโภค	8,027	7,734	6,370	5,721

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้าพื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 349.26 ล้านบาท และ 310.46 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 361.31 ล้านบาท และ 322.51 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564 (งวดปี)	2563 (งวดปี)	2564 (งวดปี)	2563 (งวดปี)
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	361,310	386,590	322,510	342,320
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	(12,050)	(25,280)	(12,050)	(19,810)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	349,260	361,310	310,460	322,510

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่า พิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าใช้จ่าอื่น ๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้งและระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none">- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ ปี 2564 ร้อยละ 2 ถึงร้อยละ 7.87 (ปี 2563 : ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 8)- อัตราการครอบครอง ปี 2564 ร้อยละ 40 ถึงร้อยละ 95 (ปี 2563 : ร้อยละ 51 ถึงร้อยละ 95)- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว ปี 2564 ร้อยละ 8 (ปี 2563 : ร้อยละ 8 ถึงร้อยละ 9)- อัตราค่าเช่า ปี 2564 ประมาณ 398 - 1,283 บาท (ปี 2563 ประมาณ 425 - 1,186 บาท) ต่อตารางเมตรต่อเดือน	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none">- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)- อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)- อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ร.ศ. 2563	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคาสินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ร.ศ. 2564
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน						
ที่ดิน*	108,000	-	-	-	800	108,800
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	-	203,819	-	-	-	203,819
ที่ดินคลับเฮ้าส์	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	47,953	-	-	170,914**	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,102	-	(9,135)	476	-	8,443
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	160,473	1,681	(10,460)	166	-	151,860
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	169,420	134	(13,428)	43	-	156,169
ยานพาหนะ	41,552	-	(6,936)	-	-	34,616
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	394	291	-	(685)	-	-
รวม	743,296	205,925	(39,959)	170,914	800	1,080,976
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม						
อาคารและงานระบบ	(26,010)	(4,659)	-	(66,928)	-	(97,597)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(11,792)	(2,141)	6,477	-	-	(7,456)
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	(21,607)	(1,426)	-	-	-	(23,033)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(133,825)	(9,101)	10,460	2	-	(132,464)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(155,705)	(7,311)	13,410	(2)	-	(149,608)
ยานพาหนะ	(41,552)	-	6,936	-	-	(34,616)
รวม	(390,491)	(24,638)	37,283	(66,928)	-	(444,774)
สุทธิ	352,805					636,202

	งบการเงินรวม (พันบาท)							
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	ผลกระทบจาก การนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	ยอดตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	
				เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน								
ที่ดิน*	108,000	-	108,000	-	-	-	-	108,000
ที่ดินกลับเช่า	181,679	-	181,679	-	-	(11,800)	-	169,879
อาคารและงานระบบ	47,953	-	47,953	-	-	-	-	47,953
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,102	-	17,102	-	-	-	-	17,102
อาคารกลับเช่าและอาคารชั่วคราว	28,523	-	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	163,410	(4,441)	158,969	1,162	(72)	414	-	160,473
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	169,282	-	169,282	138	-	-	-	169,420
ยานพาหนะ	98,391	(51,346)	47,045	-	(5,493)	-	-	41,552
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	384	-	384	10	-	-	-	394
รวม	814,724	(55,787)	758,937	1,310	(5,565)	(11,386)	-	743,296
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม								
อาคารและงานระบบ	(22,054)	-	(22,054)	(3,956)	-	-	-	(26,010)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(8,655)	-	(8,655)	(3,137)	-	-	-	(11,792)
อาคารกลับเช่าและอาคารชั่วคราว	(20,181)	-	(20,181)	(1,426)	-	-	-	(21,607)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(126,125)	2,942	(123,183)	(10,711)	69	-	-	(133,825)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(147,008)	-	(147,008)	(8,697)	-	-	-	(155,705)
ยานพาหนะ	(78,804)	31,759	(47,045)	-	5,493	-	-	(41,552)
รวม	(402,827)	34,701	(368,126)	(27,927)	5,562	-	-	(390,491)
สุทธิ	411,897		390,811					352,805

* แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่

** รับโอนมาจากค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

	งบการเฉพาะกิจการ (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคาสินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน						
ที่ดิน*	108,000	-	-	-	800	108,800
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	-	203,819	-	-	-	203,819
ที่ดินคลับเฮ้าส์	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	47,953	-	-	170,914**	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5,488	-	-	476	-	5,964
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	143,764	1,673	(6,052)	209	-	139,594
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	104,330	135	(12)	-	-	104,453
ยานพาหนะ	35,092	-	(6,903)	-	-	28,189
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	394	291	-	(685)	-	-
รวม	643,423	205,918	(12,967)	170,914	800	1,008,088
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม						
อาคารและงานระบบ	(26,010)	(4,659)	-	(66,928)	-	(97,597)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(5,488)	(1)	-	-	-	(5,489)
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	(21,607)	(1,426)	-	-	-	(23,033)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(121,170)	(7,537)	6,052	-	-	(122,655)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(99,339)	(3,320)	2	-	-	(102,657)
ยานพาหนะ	(35,092)	-	6,903	-	-	(28,189)
รวม	(308,706)	(16,943)	12,957	(66,928)	-	(379,620)
สุทธิ	334,717					628,468

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)							
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	ผลกระทบจาก การนำมาตรฐา นการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	ยอดตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
				เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน								
ที่ดิน*	108,000	-	108,000	-	-	-	-	108,000
ที่ดินกลับเข้าสื	169,879	-	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	47,953	-	47,953	-	-	-	-	47,953
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5,488	-	5,488	-	-	-	-	5,488
อาคารกลับเข้าสืและอาคารชั่วคราว	28,523	-	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	146,764	(4,441)	142,323	1,099	(72)	414	-	143,764
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	104,213	-	104,213	117	-	-	-	104,330
ยานพาหนะ	88,378	(47,793)	40,585	-	(5,493)	-	-	35,092
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	385	-	385	9	-	-	-	394
รวม	699,583	(52,234)	647,349	1,225	(5,565)	414	-	643,423
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม								
อาคารและงานระบบ	(22,054)	-	(22,054)	(3,956)	-	-	-	(26,010)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(5,262)	-	(5,262)	(226)	-	-	-	(5,488)
อาคารกลับเข้าสืและอาคารชั่วคราว	(20,181)	-	(20,181)	(1,426)	-	-	-	(21,607)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(115,048)	2,942	(112,106)	(9,133)	69	-	-	(121,170)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(95,169)	-	(95,169)	(4,170)	-	-	-	(99,339)
ยานพาหนะ	(71,675)	31,090	(40,585)	-	5,493	-	-	(35,092)
รวม	(329,389)	34,032	(295,357)	(18,911)	5,562	-	-	(308,706)
สุทธิ	370,194		351,992					334,717

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่

** รับโอนมาจากค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

14.1 ที่ดินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อใช้ในการบริหารโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (MARKET APPROACH) รายละเอียดของที่ดินดังกล่าวแสดงตามราคาที่ตีใหม่ ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน	34,104	34,104
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	74,696	73,896
ราคาที่ตีใหม่	108,800	108,000

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสม และมีประสบการณ์ในการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทดังกล่าว การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวนเงิน 108.80 ล้านบาท และ 108.00 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ทำมาใช้ในการเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	108,000	108,000
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	800	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	108,800	108,000

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มี
นัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มี
นัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัท
แสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ และการวัดมูลค่ายุติธรรม
ราคาตลาดของทรัพย์สินอันพึงจะมี ข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับ สินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	- ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา (2564 = 55,000 - 200,000) (2563 = 55,000 - 200,000) บาทต่อตารางวา	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะ เพิ่มขึ้น(ลดลง) - ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น (ลดลง)

14.2 ข้อมูลเปิดเผยอื่นๆ

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม
ของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว
แต่ยังคงใช้งานอยู่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563
จำนวนเงิน 244.94 ล้านบาท และ 253.49 ล้านบาท ตามลำดับ
(เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวนเงิน
211.31 ล้านบาท และ 207.28 ล้านบาท ตามลำดับ)

14.3 การค้าประกัน

ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนนำไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อ
กับสถาบันการเงิน

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
บันทึกใน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	736	736
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	4,087	5,850	798	1,353
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,190	3,627	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18,624	18,450	15,409	16,822
รวม	23,901	27,927	16,943	18,911

15. สินทรัพย์สิทธิการใช้

15.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	รายการในระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	480,527	10,546	(19,139)	-	471,934
อาคาร	6,157	-	(6,157)	-	-
อุปกรณ์	10,515	-	(3,788)	-	6,727
ยานพาหนะ	50,233	4,210	-	-	54,443
รวม	547,432	14,756	(29,084)	-	533,104
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(20,406)	(22,444)	3,505	-	(39,345)
อาคาร	(2,053)	(1,048)	3,101	-	-
อุปกรณ์	(7,391)	(2,637)	3,788	-	(6,240)
ยานพาหนะ	(35,415)	(3,879)	-	-	(39,294)
รวม	(65,265)	(30,008)	10,394	-	(84,879)
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	482,167				448,225

	พันบาท						
	งบการเงินรวม						
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก การนำมาตรฐาน การรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	รายการในระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เพิ่มขึ้น				เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน							
ที่ดิน	-	479,768	479,768	930	(171)	-	480,527
อาคาร	-	6,733	6,733	-	(576)	-	6,157
อุปกรณ์	-	10,515	10,515	-	-	-	10,515
ยานพาหนะ	-	51,346	51,346	2,499	(3,612)	-	50,233
รวม	-	548,362	548,362	3,429	(4,359)	-	547,432
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ที่ดิน	-	-	-	(20,457)	51	-	(20,406)
อาคาร	-	-	-	(1,871)	(182)	-	(2,053)
อุปกรณ์	-	(2,942)	(2,942)	(4,449)	-	-	(7,391)
ยานพาหนะ	-	(31,759)	(31,759)	(7,268)	3,612	-	(35,415)
รวม	-	(34,701)	(34,701)	(34,045)	3,481	-	(65,265)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	-		513,661				482,167

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	รายการในระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	480,062	8,500	(19,138)	-	469,424
อาคาร	-	-	-	-	-
อุปกรณ์	10,515	-	(3,788)	-	6,727
ยานพาหนะ	46,680	4,210	-	-	50,890
รวม	537,257	12,710	(22,926)	-	527,041
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(20,380)	(21,651)	3,505	-	(38,526)
อาคาร	-	-	-	-	-
อุปกรณ์	(7,391)	(2,637)	3,788	-	(6,240)
ยานพาหนะ	(34,260)	(3,393)	-	-	(37,653)
รวม	(62,031)	(27,681)	7,293	-	(82,419)
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	475,226				444,622

	พันบาท						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก การนำมาตรฐาน การรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16 มาต่อบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	รายการในระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เพิ่มขึ้น				เปลี่ยนแปลงเชื่อนไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน							
ที่ดิน	-	479,768	479,768	465	(171)	-	480,062
อาคาร	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์	-	10,515	10,515	-	-	-	10,515
ยานพาหนะ	-	47,793	47,793	2,499	(3,612)	-	46,680
รวม	-	538,076	538,076	2,964	(3,783)	-	537,257
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ที่ดิน	-	-	-	(20,431)	51	-	(20,380)
อาคาร	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์	-	(2,942)	(2,942)	(4,449)	-	-	(7,391)
ยานพาหนะ	-	(31,090)	(31,090)	(6,782)	3,612	-	(34,260)
รวม	-	(34,032)	(34,032)	(31,662)	3,663	-	(62,031)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	-		504,044				475,226

กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อายุสัญญาเช่า 2 - 30 ปี อาคาร
อุปกรณ์และยานพาหนะ อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 3 - 5 ปี

15.2 จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้	30,008	34,045	27,681	31,662
ดอกเบี้ยจ่าย	1,993	2,786	1,621	2,385
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,524	3,372	1,988	3,040
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	-	126	-	126
รวม	34,525	40,329	31,290	37,213

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าในงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงิน 42.78 ล้านบาท และ 23.98 ล้านบาท และงบเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 30.47 ล้านบาท และ 21.38 ล้านบาท ตามลำดับ และมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีใช้เงินสดในงบการเงินรวม จำนวน14.34 ล้านบาท และ 495.51 ล้านบาท ตามลำดับ และงบเฉพาะกิจการ เป็นจำนวนเงิน 12.29 ล้านบาท และ 488.31 ล้านบาท ตามลำดับ

16. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

	พันบาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลง			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน - ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,914	-	-	(170,914)	-
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(60,232)	(6,696)	-	66,928	-
สุทธิ	110,682				-

	พันบาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	รายการเปลี่ยนแปลง			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน - ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,914	-	-	-	170,914
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(51,687)	(8,545)	-	-	(60,232)
สุทธิ	119,227				110,682

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,696	8,545

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินเช่า
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้จดจำนองอาคารสำนักงานเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

* ในปี 2564 ได้โอนค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าไปเป็นต้นทุนของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เนื่องจากบริษัทได้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานดังกล่าวแล้ว

17. สิทธิการเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงสิทธิการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	1,559,882	1,262,582
บวก เพิ่มขึ้น	127,122	297,300
หัก ลดลง	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,687,004	1,559,882

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สิทธิการเช่า ประกอบด้วย		
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	488,013	469,718
งานระหว่างก่อสร้าง	1,198,991	1,090,164
รวม	1,687,004	1,559,882

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี่ยจ่ายที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	18,296	18,553
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง	94,535	69,453

สิทธิการเช่าเกิดจากบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่ากับกิจการอื่นเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่พักอาศัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	50,771	168	(601)	50,338
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(40,558)	(2,678)	601	(42,635)
สุทธิ	10,213			7,703

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	50,931	-	(160)	50,771
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(36,966)	(3,752)	160	(40,558)
สุทธิ	13,965			10,213

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	47,107	-	-	47,107
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(38,542)	(2,168)	-	(40,710)
สุทธิ	8,565			6,397

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	47,107	-	-	47,107
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(35,296)	(3,246)	-	(38,542)
สุทธิ	11,811			8,565

19. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

19.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	80,908	78,190	64,107	61,397
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(37,097)	(33,676)	(35,471)	(32,321)
สุทธิ	43,811	44,514	28,636	29,076

19.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในช่วงปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,909	(867)	-	9,042
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	6,427	(1,133)	-	5,294
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,912	2,806	-	5,718
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,918	2,410	-	22,328
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,045	(313)	-	732
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	22,894	1,854	(1,485)	23,263
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	14,064	(283)	-	13,781
ประมาณการหนี้สิน	1,021	(271)	-	750
รวม	78,190	4,203	(1,485)	80,908
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,779)	-	(160)	(14,939)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(18,796)	(2,746)	-	(21,542)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่างทางบัญชีและอัตราทางภาษี	-	(229)	-	(229)
อื่น ๆ	(101)	(286)	-	(387)
รวม	(33,676)	(3,261)	(160)	(37,097)
สุทธิ	44,514	942	(1,645)	43,811

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก การนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ในกำไรขาดทุน			ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,303	2,900	(1,294)	-	9,909
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	318	-	6,109	-	6,427
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	2,912	-	2,912
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,862	-	5,056	-	19,918
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,174	-	(129)	-	1,045
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	20,789	-	(5,252)	7,357	22,894
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	55,444	-	(41,380)	-	14,064
ประมาณการหนี้สิน	672	-	349	-	1,021
รวม	101,562	2,900	(33,629)	7,357	78,190
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,779)	-	-	-	(14,779)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14,952)	-	(3,844)	-	(18,796)
อื่น ๆ	(67)	-	(34)	-	(101)
รวม	(29,798)	-	(3,878)	-	(33,676)
สุทธิ	71,764	2,900	(37,507)	7,357	44,514

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ในกำไรขาดทุน		ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,286	(1,067)	-	8,219
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5,446	(1,132)	-	4,314
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	20,887	2,410	-	23,297
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,872	2,840	-	5,712
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,045	(313)	-	732
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	21,238	1,441	(1,342)	21,337
ประมาณการหนี้สิน	623	(127)	-	496
รวม	61,397	4,052	(1,342)	64,107
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,779)	-	(160)	(14,939)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(17,441)	(2,487)	-	(19,928)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่างอัตราทางบัญชีและอัตราทางภาษี	-	(229)	-	(229)
อื่น ๆ	(101)	(274)	-	(375)
รวม	(32,321)	(2,990)	(160)	(35,471)
สุทธิ	29,076	1,062	(1,502)	28,636

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก การนำมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ในกำไรขาดทุน			ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,119	2,360	(1,193)	-	9,286
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	274	-	5,172	-	5,446
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,925	-	3,962	-	20,887
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	2,872	-	2,872
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,174	-	(129)	-	1,045
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,413	-	2,415	9,410	21,238
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	24,466	-	(24,466)	-	-
ประมาณการหนี้สิน	203	-	420	-	623
รวม	60,574	2,360	(10,947)	9,410	61,397
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,779)	-	-	-	(14,779)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14,952)	-	(2,489)	-	(17,441)
อื่น ๆ	(66)	-	(35)	-	(101)
รวม	(29,797)	-	(2,524)	-	(32,321)
สุทธิ	30,777	2,360	(13,471)	9,410	29,076

19.3 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	98,196	33,559	63,392	-

ผลขาดทุนสะสมทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2565 ถึง 2569 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุ ตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	7,920	8,794	-	-
เงินประกัน	10,574	11,499	9,364	10,148
อื่นๆ	1,931	505	1,874	505
รวม	20,425	20,798	11,238	10,653

21. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

21.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	วงเงิน (ล้านบาท)						พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	39	39	39	39	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝากบวกจำนวนคงที่	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝากบวกจำนวนคงที่	-	36,438	-	36,438
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	290	340	290	340	MLR ลบจำนวนคงที่	MLR ลบจำนวนคงที่	180,000	275,250	180,000	275,250
ตั๋วแลกเงิน	-	120	-	120	ร้อยละคงที่	ร้อยละคงที่	-	120,000	-	120,000
	329	499	329	499						
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า							-	(4,596)	-	(4,596)
ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ							-	115,404	-	115,404
รวม							180,000	427,092	180,000	427,092

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน และการจำนองที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัท

21.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	25,000	-	25,000	-

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมาต้นปี	-	-	-	-
<u>บวก</u> กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	25,000	-	25,000	-
<u>หัก</u> จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	25,000	-	25,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565

21.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610,000	-	500,000	-

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมาต้นปี	-	-	-	-
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	610,000	-	500,000	-
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	610,000	-	500,000	-

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ ในแต่ละปีขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ให้กู้ยืมแต่ละสัญญา และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นค้ำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้าของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยหุ้นของกรรมการท่านหนึ่ง

21.4 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	461,778	592,029	413,062	335,041
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	564,785	587,191	182,900	383,005
รวม	1,026,563	1,179,220	595,962	718,046

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมาต้นปี	1,179,220	2,230,351	718,046	1,412,976
บวก รับเงินกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	493,951	1,432,802	260,203	975,764
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(646,608)	(2,483,933)	(382,287)	(1,670,694)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,026,563	1,179,220	595,962	718,046

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

สัญญา	ล้านบาท		การชำระคืนเงินต้น
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	
บริษัท			
กลุ่มที่ 1	194	495	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
กลุ่มที่ 2	185	207	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 3	217	4	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2571
กลุ่มที่ 4	-	12	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
	596	718	
บริษัทย่อย			
กลุ่มที่ 1	86	252	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
กลุ่มที่ 2	289	97	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 3	43	66	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566
กลุ่มที่ 4	9	-	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566
กลุ่มที่ 5	3	46	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
	430	461	
รวม	1,026	1,179	

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และสัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2571

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการ ที่ดินและอาคารสำนักงาน และบางส่วนค้ำประกันโดยบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการ อาคารสำนักงาน และบางส่วนค้ำประกันโดยบริษัทย่อยกรรมการของบริษัท บางท่าน และการจำนองที่ดินของกรรมการบางท่าน

21.5 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	340,000	360,938	340,000	360,938
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	112,812	-	112,812
รวม	340,000	473,750	340,000	473,750

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมาต้นปี	473,750	480,000	473,750	480,000
<u>บวก</u> กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	100,000	-	100,000	-
<u>หัก</u> จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(233,750)	(6,250)	(233,750)	(6,250)
ยอดคงเหลือปลายปี	340,000	473,750	340,000	473,750

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นค้ำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

21.6 หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	509,183	501,949
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	23,976	12,290
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	1,993	1,621
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(42,781)	(30,465)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(19,555)	(16,301)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	472,816	469,094
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(11,330)	(9,724)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	461,486	459,370

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	22,946	19,974
<u>บวก</u> รับโอนมาจากหนี้สินภายใต้สัญญาระยะยาว	112,923	112,924
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	379,653	372,918
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	515,522	505,816
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	15,716	15,251
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	2,786	2,385
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(23,982)	(21,381)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(485)	(83)
ผลต่างจากการลดค่าเช่า	(374)	(39)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	509,183	501,949
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(32,032)	(29,299)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สรุปรวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	477,151	472,650

21.7 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,279.69 ล้านบาท และ 200.91 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนเงิน 1,647.96 ล้านบาท และ 477.38 ล้านบาท ตามลำดับ)

21.8 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ดังนี้

						พันธบัตร					
						งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
						ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		รวม	
หุ้นกู้	จำนวนหุ้นกู้ (พันหน่วย)	วันที่ออก	อายุหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ครั้งที่ 3/2560	779.87	31 ตุลาคม 2560	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	30 เมษายน 2564	5.95	-	748,655	-	-	-	748,655
ครั้งที่ 1/2561	250	18 ตุลาคม 2561	3 ปี	19 ตุลาคม 2564	6.05	-	250,000	-	-	-	250,000
ครั้งที่ 2/2561	166.6	22 พฤศจิกายน 2561	3 ปี 3 เดือน	22 กุมภาพันธ์ 2565	6.05	166,600	-	-	166,600	166,600	166,600
ครั้งที่ 1/2562 *	2,000	1 เมษายน 2562	2 ปี 6 เดือน 7 วัน	8 ตุลาคม 2564 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.75	-	1,840,000	-	-	-	1,840,000
ครั้งที่ 1/2563 *	1,835.5	31 มกราคม 2563	2 ปี	30 มกราคม 2565 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.80	1,384,334	-	-	1,550,998	1,384,334	1,550,998
ครั้งที่ 2/2563 *	1,000	11 กันยายน 2563	2 ปี 6 เดือน	11 มีนาคม 2566 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.00	-	-	810,000	1,000,000	810,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2564 *	1,550	11 กุมภาพันธ์ 2564	2 ปี 6 เดือน	11 สิงหาคม 2566 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.00	-	-	1,550,000	-	1,550,000	-
ครั้งที่ 2/2564 *	1,552.8	8 กรกฎาคม 2564	2 ปี 6 เดือน	8 มกราคม 2567 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.00	-	-	1,552,800	-	1,552,800	-
ครั้งที่ 3/2564*	550	6 ตุลาคม 2564	1 ปี	6 ตุลาคม 2565 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.25	550,000	-	-	-	550,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						2,100,934	2,838,655	3,912,800	2,717,598	6,013,734	5,556,253
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						(7,997)	-	(48,199)	(47,558)	(56,196)	(47,558)
หุ้นกู้ - สุทธิ						2,092,937	2,838,655	3,864,601	2,670,040	5,957,538	5,508,695

* เป็นหุ้นกู้ชนิดมีประกัน

หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564 หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2565 หุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2566 หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2566 หุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2567 และหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้ดังกล่าวซึ่งออกโดยบริษัทมีหลักประกันโดยกลุ่มบริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการและที่ดินเปล่าบางส่วนของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทมีสิทธิขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการและที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาหลักประกันและไถ่ถอนหรือปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการและที่ดินเปล่าดังกล่าวได้ และในกรณีที่มีมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกัน

ตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้อาจต้องเปลี่ยนหลักประกันหรือหาทรัพย์สินทดแทนมา เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนทุน ในอัตราไม่เกิน 3 : 1 ตามนิยามในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้โดยคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวจากงบการเงินรวม ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี และบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้

22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม2563
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	386,187	394,221
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		480,289	734,216	268,908	486,186
รวม		480,289	734,216	655,095	880,407

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เป็นสกุลเงินบาท

23. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ภาษีขายค้างพัก	81,104	73,915	31,954	22,310
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	8,271	9,437	5,739	8,697
เงินมัดจำ	1,350	2,340	1,293	2,200
ประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมโครงการ	3,773	5,272	2,479	3,113
อื่น ๆ	810	2,138	765	1,538
รวม	95,308	93,102	42,230	37,858

24. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

24.1 รายการกระทบบยอดประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
งบแสดงฐานะการเงิน	2564 (งวดปี)	2563 (งวดปี)	2564 (งวดปี)	2563 (งวดปี)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานต้นปี	116,140	103,946	106,188	47,065
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	9,677	11,822	8,189	9,478
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(4,972)	372	(4,700)	49,645
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	(2,992)	-	(2,992)	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานปลายปี	117,853	116,140	106,685	106,188

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการบำรุงรักษานาณพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

24.2 รายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2564	2563	2564	2563
รับรู้ในกำไรขาดทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,565	2,874	2,117	2,195
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,265	1,280	1,249	1,265
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,514	6,163	6,832	8,615
รวม	12,344	10,317	10,198	12,075
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(7,639)	1,877	(6,709)	47,048
รวม	4,705	12,194	3,489	59,123

24.3 (ทำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2564	2563	2564	2563
สมมติฐานทางการเงิน	(7,639)	(283)	(6,709)	2,176
สมมติฐานประชากร	-	3	-	3
การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	2,157	-	44,869
รวม	(7,639)	1,877	(6,709)	47,048

24.4 ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราคิดลด	1.31 - 3.19	0.19 - 1.82	1.48 - 2.38	0.74 - 1.49
อัตราเงินเฟ้อ	2.75	2.75	2.75	2.75
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5.00 - 7.00	5.00 - 7.00	7.00	7.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ)	1.91 - 45.84	1.91 - 45.84	5.73 - 34.38	5.73 - 34.38
อัตรามรณะ	ตารางมรณะไทยสามัญ ปี 2560	ตารางมรณะไทยสามัญ ปี 2560	ตารางมรณะไทยสามัญ ปี 2560	ตารางมรณะไทยสามัญ ปี 2560
ราคาทอง	28,250	21,500	28,250	21,550

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราหนี้และอัตราการ
กัพพสภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่
ทั่วไปอยู่ ณ ขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท
มีระยะเวลาตัวเฉลี่ยของการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้
เป็น 5 - 22 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 6 - 14 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่าย
ชำระผลประโยชน์ระยะยาวและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของ
พนักงานภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนเงิน 2.27 ล้านบาท
(งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน 1.74 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการ
ประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้
อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ
คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น
จำนวนเงินดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(4,392)	4,759	(3,926)	4,247
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.0)	10,411	(8,989)	9,389	(8,109)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(14,291)	18,318	(12,567)	15,985

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(4,266)	4,626	(3,835)	4,156
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.0)	9,253	(8,008)	8,410	(7,281)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(12,628)	16,077	(11,199)	14,158

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

25. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	46,093	45,195	25,099	27,969
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	21,272	19,195	14,451	14,699
เงินประกันรับ	6,463	6,489	5,651	5,664
รวม	73,828	70,879	45,201	48,332

26. กุณเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2564		2563	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม - หุ้นสามัญ	1	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
ออกหุ้นใหม่	1	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - หุ้นสามัญ	1	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 มกราคม - หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000

27. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

28. หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินรวม 300 ล้านบาท และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไปหรือตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว หากบริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทจะไม่สามารถกระทำการดังต่อไปนี้

- (1) ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล
- (2) ชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ ให้แก่เจ้าหนี้ตามตราสารลำดับเดียวกัน หรือชำระหรือแจกจ่ายทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดตามหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้
- (3) ชำระหนี้ หรือไถ่ถอน ลด ยกเลิก ซื้อ หรือซื้อคืน (โดยมีค่าตอบแทน) ซึ่งตราสารลำดับเดียวกัน หรือหุ้นที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้

ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อห้ามนี้ ให้ถือว่าดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดที่มีอยู่ในขณะนั้น เป็นอันถึงกำหนดชำระทันที ในวันที่ผู้ออกหุ้นกู้กระทำการฝ่าฝืนดังกล่าว และผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระที่มีอยู่ในขณะนั้นออกไปได้อีก

เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2564 ผู้ถือหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด จำนวน 80,000 หน่วย จากทั้งหมด 300,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าไถ่ถอน จำนวนเงิน 80 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 หุ้นกู้จำนวน 220 ล้านบาท และ 300 ล้านบาท ตามลำดับ ระบุเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี 2564 และ 2563 เป็นจำนวนเงิน 17.11 ล้านบาท และ 18.00 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทแสดงรายการหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน ที่จะมีผลบังคับใช้กับงบการเงินสำหรับระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 ได้อธิบายเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นหนี้สินทางการเงิน อย่างไรก็ตาม สภาวิชาชีพบัญชีฯ ได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี เรื่อง การปฏิบัติในช่วงการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสำหรับการจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2562 สำหรับใช้เป็นแนวปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม บริษัทคาดว่าจะเลือกถือปฏิบัติตามประกาศดังกล่าว โดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทเลือกจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติการให้สัตยาบันการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ หาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทจัดประเภทรายการหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน จะทำให้หนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นและลดลงเป็นจำนวนเงิน 220 ล้านบาท และ 300 ล้านบาท ตามลำดับ

29. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้มีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิต่อปีที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

30. สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	503,425	503,425
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	176,585	176,585
รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ	-	-	-	58,826	58,826
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	86	-	-	-	86
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	454,020	454,020
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	-	-	-	36,350	36,350
	86	-	-	1,229,206	1,229,292
	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	77,450	77,450
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	177,836	177,836
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	85	-	-	-	85
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	361,432	361,432
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	-	-	-	6,225	6,225
	85	-	-	622,943	623,028

	พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	180,000	180,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	480,289	480,289
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	25,000	25,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	610,000	610,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,026,563	1,026,563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	340,000	340,000
หุ้นกู้	-	5,957,538	5,957,538
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	472,816	472,816
เงินประกันการก่อสร้าง	-	209,701	209,701
	-	9,301,907	9,301,907
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	427,092	427,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	734,216	734,216
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,179,220	1,179,220
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	473,750	473,750
หุ้นกู้	-	5,508,695	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	509,183	509,183
เงินประกันการก่อสร้าง	-	191,628	191,628
	-	9,023,784	9,023,784

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	302,341	302,341
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,154,363	1,154,363
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,056,164	1,056,164
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	86	-	-	-	86
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	454,020	454,020
	86	-	-	2,966,888	2,966,974

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	48,656	48,656
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,128,256	1,128,256
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,095,000	1,095,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	85	-	-	-	85
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	349,876	349,876
	85	-	-	2,621,788	2,621,873

	พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	180,000	180,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	655,095	655,095
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	25,000	25,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	500,000	500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	595,962	595,962
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	340,000	340,000
หุ้นกู้	-	5,957,538	5,957,538
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	469,094	469,094
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	224,948	224,948
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	9,700	9,700
เงินประกันการก่อสร้าง	-	155,206	155,206
	-	9,112,543	9,112,543

	พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	427,092	427,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	880,407	880,407
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	718,046	718,046
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	473,750	473,750
หุ้นกู้	-	5,508,695	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	501,949	501,949
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	29,822	29,822
เงินประกันการก่อสร้าง	-	157,355	157,355
	-	8,697,116	8,697,116

31. เงินปันผล

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นเงินสดในอัตราหุ้น 0.03 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 980,000,000 หุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 29,400,000 บาท และจ่ายเงินปันผลแล้วในวันที่ 24 พฤษภาคม 2564

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ายรายใหญ่

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ายรายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ดังนี้

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
- ลูกค้ายรายที่ 1	-	1,958.07	-	1,958.07
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง				
- ลูกค้ายรายที่ 2	531.04	128.59	-	-

32. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

33. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้ที่รับรู้เกี่ยวกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในช่วงปี 2564 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายการที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวนเงิน 93.32 ล้านบาท (2563 : 68.42 ล้านบาท) งบเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 74.99 ล้านบาท (2563 : 67.74 ล้านบาท)

ในช่วงปี 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการรับรู้รายการที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวนเงิน 35.37 ล้านบาท (2563 : -0- ล้านบาท)

34. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
รายได้ค่าบริการจัดการ	357	-	137,936	83,138
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14,969	20,779	11,825	17,023
รายได้ค่าบริการโครงการ	19,482	19,778	-	-
รายได้จากการรับเงินค่างวดจากลูกค้า	4,463	42,043	3,686	40,613
รายได้จากการรับจ้างขายห้องชุด	35,000	-	35,000	-
รายได้ค่าผ่านทาง	21,491	-	20,213	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ	3,146	3,924	3,109	3,851
อื่น ๆ	16,171	13,597	9,082	9,670
รวม	115,079	100,121	220,851	154,295

35. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	83,094	89,700	63,314	69,336
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	56,471	65,151	54,581	48,097
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	105,641	189,433	58,310	140,244
อื่น ๆ	2,662	14,225	2,662	14,225
รวม	247,868	358,509	178,867	271,902

36. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	200,248	202,944	161,655	149,235
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	38,626	46,445	33,366	41,952
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	40,344	48,015	30,893	38,169
ค่าบริหารจัดการ	790	-	-	2,230
ค่ารักษาความปลอดภัย	5,531	6,937	4,856	6,299
ค่าสาธารณูปโภค	11,587	13,556	9,804	11,135
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	3,412	4,057	2,269	2,789
ค่าซ่อมแซม	2,792	5,837	2,866	4,757
อื่น ๆ	96,230	118,684	70,218	97,434
รวม	399,560	446,475	315,927	354,000

37. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
เงินเดือนและค่าแรง	218,935	232,005	184,829	166,928
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	12,379	13,405	11,273	9,617
อื่น ๆ	27,739	25,256	22,251	22,982
รวม	259,053	270,666	218,353	199,527

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

38. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	40,421	50,254	33,529	42,135
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	83,094	89,700	63,314	69,336
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	259,053	270,666	218,353	199,527

39. ต้นทุนทางการเงิน

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2564	2563	2564	2563
ดอกเบี่ยจ่าย					
บริษัทย่อย	6	-	-	5,448	2,098
หนี้สินที่มีการะดอกเบี่ย		563,237	572,201	548,152	538,040
รวมดอกเบี่ยจ่าย		563,237	572,201	553,600	540,138
ต้นทุนทางการเงินอื่น		84,008	61,516	81,582	60,422
รวม		647,245	633,717	635,182	600,560
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข					
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	6, 9	(199,209)	(229,873)	(193,378)	(206,703)
- สิทธิการเช่า		(94,535)	(69,453)	(94,535)	(69,453)
รวม		(293,744)	(299,326)	(287,913)	(276,156)
สุทธิ		353,501	334,391	347,269	324,404

40. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

40.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในทำรายการ :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	16,850	43,558	-	32,474
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราวที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(942)	36,410	(1,062)	13,470
รวม	15,908	79,968	(1,062)	45,944
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในทำรายการเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	160	-	160	-
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	1,485	(7,357)	1,342	(9,410)
รวม	1,645	(7,357)	1,502	(9,410)

40.2 การกระทบบยอระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตรากาซีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(329,655)	274,833	(318,476)	231,936
อัตรากาซีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) กาซีเงินได้คำนวณตามอัตรากาซีที่ใช้	(65,931)	54,967	(63,695)	46,387
รายการกระทบบยอ				
ผลกระทบทางกาซีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักในการคำนวณกำไรทางกาซี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรทางกาซี	17,244	23,385	3,674	3,432
ผลกระทบทางกาซีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมาคำนวณกำไรทางกาซี				
- รายได้ที่ไม่ต้องเสียกาซี	(313)	(129)	(313)	(129)
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(4,148)	(4,091)	(4,120)	(3,746)
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์กาซีเงินได้รอการตัดบัญชี	73,428	6,583	63,392	-
- รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ	(4,372)	(747)	-	-
รวมรายการกระทบบยอ	81,839	25,001	62,633	(443)
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) กาซีเงินได้	15,908	79,968	(1,062)	45,944

40.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงตัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2564		2563	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(329,655)		274,833	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(65,931)	(20.00)	54,967	20.00
รายการกระทบยอด	81,839	24.83	25,001	9.10
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงตัวเฉลี่ย	15,908	4.83	79,968	29.10

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(318,476)		231,936	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(63,695)	(20.00)	46,387	20.00
รายการกระทบยอด	62,633	19.67	(443)	(0.19)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงตัวเฉลี่ย	(1,062)	(0.33)	45,944	19.81

41. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ที่ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	(345,563)	194,865	(317,415)	185,992
หัก ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (พันบาท)	(17,106)	(18,000)	(17,106)	(18,000)
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (พันบาท)	(362,669)	176,865	(334,521)	167,992
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	980,000	980,000	980,000	980,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	(0.37)	0.18	(0.34)	0.17

42. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสียหาย และต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้ และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	483,285	91	20,049	503,425
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	176,585	176,585
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	86	86
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	454,020	-	-	454,020
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	180,000	-	-	180,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	480,289	480,289
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	25,000	-	25,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	610,000	-	610,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,026,563	-	-	1,026,563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	340,000	-	340,000
หุ้นกู้	-	5,957,538	-	5,957,538
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	472,816	-	472,816

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	44,748	91	32,611	77,450
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	177,836	177,836
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	85	85
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	361,432	-	-	361,432
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	311,688	115,404	-	427,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	734,216	734,216
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,179,220	-	-	1,179,220
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	473,750	-	473,750
หุ้นกู้	-	5,508,695	-	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	509,183	-	509,183

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	299,592	91	2,658	302,341
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,154,363	1,154,363
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,056,164	-	-	1,056,164
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	86	86
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	454,020	-	-	454,020
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	180,000	-	-	180,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	655,095	655,095
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	25,000	-	25,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	500,000	-	500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	595,962	-	-	595,962
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	340,000	-	340,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	224,948	-	-	224,948
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	-	5,957,538	-	5,957,538
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	469,094	-	469,094

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35,084	91	13,481	48,656
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,128,256	1,128,256
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,095,000	-	-	1,095,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	85	85
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	349,876	-	-	349,876
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	311,688	115,404	-	427,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	880,407	880,407
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	718,046	-	-	718,046
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	473,750	-	473,750
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,122	-	-	20,122
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	-	5,508,695	-	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	501,949	-	501,949

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

มูลค่ายุติธรรมของลูกค้าหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบียในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบียในอัตราตลาด

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
หน่วยลงทุน	เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน
หุ้นกู้	เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาซื้อขายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association)

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

43. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	86	-	86
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	382,564	382,564
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,800	108,800
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,000,083	-	6,000,083
	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	85	-	85
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	394,614	394,614
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,000	108,000
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,505,514	-	5,505,514

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	86	-	86
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	343,764	343,764
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,800	108,800
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,000,083	-	6,000,083
	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	85	-	85
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	355,814	355,814
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,000	108,000
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,505,514	-	5,505,514

44. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	427,092	(247,092)	-	180,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	25,000	-	25,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	610,000	-	610,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,179,220	(152,657)	-	1,026,563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	473,750	(133,750)	-	340,000
หุ้นกู้	5,508,695	395,479	53,364	5,957,538
หนี้สินตามสัญญาเช่า	509,183	(42,781)	6,414	472,816
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300,000	(80,000)	-	220,000
รวม	8,397,940	374,199	59,778	8,831,917

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	270,180	156,912	-	427,092
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,230,351	(1,051,131)	-	1,179,220
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	480,000	(6,250)	-	473,750
หุ้นกู้	6,314,695	(842,210)	36,210	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	515,522	(23,982)	17,643	509,183
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300,000	-	-	300,000
รวม	10,110,748	(1,766,661)	53,853	8,397,940

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	427,092	(247,092)	-	180,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	25,000	-	25,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากยาวบุคคลอื่น	-	500,000	-	500,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,122	204,826	-	224,948
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	718,046	(122,084)	-	595,962
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	473,750	(133,750)	-	340,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	5,508,695	395,479	53,364	5,957,538
หนี้สินตามสัญญาเช่า	501,949	(30,465)	(2,390)	469,094
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300,000	(80,000)	-	220,000
รวม	7,959,354	511,914	50,974	8,522,242

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	270,180	156,912	-	427,092
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19,545	577	-	20,122
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,412,976	(694,930)	-	718,046
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	480,000	(6,250)	-	473,750
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	6,314,695	(842,210)	36,210	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	505,816	(21,381)	17,514	501,949
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300,000	-	-	300,000
รวม	9,312,912	(1,407,282)	53,724	7,959,354

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

45. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงิน 1,112.77 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญา รับเหมาก่อสร้างที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงิน 820.02 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญา ให้บริการรับบริหารโครงการ จำนวนเงิน 5.18 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาให้เช่าพื้นที่ จำนวนเงิน 18.64 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

46. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพัน ดังนี้

46.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานรับเหมาก่อสร้างเป็นจำนวน 599.47 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 749.77 ล้านบาท)

46.2 ในเดือนมกราคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 228.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 104.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 126.00 ล้านบาท) และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนจำนวน 60.00 ล้านบาท ในเดือน มีนาคม 2564

46.3 ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 10.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 2.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 2.00 ล้านบาท)

46.4 ในเดือนกันยายน 2563 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 437.44 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 20.59 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 10.59 ล้านบาท)

46.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 608.68 ล้านบาท และ 334.32 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนเงิน 605.82 ล้านบาท และ 297.85 ล้านบาท ตามลำดับ)

47. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังนี้

47.1 อยู่ระหว่างพิจารณาคดี

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวม 13 คดี จากการพิณสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 358.16 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมี 2 คดีที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทและกลุ่มบริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 10.92 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทและกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

47.2 คดีที่จบแล้ว

จากการที่บริษัทถูกฟ้องร้องต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้ชำระค่าสินไหมทดแทนเพื่อชดเชยความเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในการฟ้องร้อง จำนวน 0.60 ล้านบาท ต่อมาในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงชำระหนี้เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท และบริษัทจ่ายชำระแล้วในปี 2564 คดีเป็นอันสิ้นสุด

48. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 2,000 ล้านบาท ดังนี้

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงิน 971.20 ล้านบาท อายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.35 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงิน 433.60 ล้านบาท อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 3 จำนวนเงิน 595.20 ล้านบาท อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 6.85 - 9.00 ต่อปี

49. จัดประเภทรายการ

การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จัดประเภทต่างไปจากเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการ และการจัดประเภทรายการบัญชีสำหรับงวดปัจจุบัน ไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สุทธิ และกำไรต่อหุ้น หรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	6,226	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20,798	27,024	-	-

50. การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งปัจจุบันมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้เศรษฐกิจยังมีการชะลอตัวและมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม สถานการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าว และทำการประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

51. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565



ทศพมท

สรุปสภาวะเศรษฐกิจ อสังหาริมทรัพย์ ปี 2564

สรุปภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสภาวะการแข่งขันปี 2564

สรุปเหตุการณ์ที่น่าสนใจที่เกิดขึ้นในปีนี้เป็นภาคธุรกิจต่างๆ ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ เมื่ออีกหนึ่งปีที่กำลังจะสิ้นสุดลง เป็นที่ชัดเจนว่าตลาดคอนโดมิเนียมในโซนกลางเมือง ชะลอการเปิดตัลงอย่างมาก ในขณะที่ดีมานด์ของบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

แม้ปี 2564 จะเป็นขาลงของอสังหาริมทรัพย์ อัตราโครงการเปิดตัวใหม่ต่ำที่สุดในรอบ 6 ปี และบ้าน-คอนโดเหลือขายมากกว่า 165,000 ยูนิต แต่หลายฝ่ายก็ยังคงมีความเชื่อว่า หากสถานการณ์ Covid-19 คลี่คลาย อัตราการระบาดลดลง คนเข้าถึงวัคซีนได้มากขึ้น ก็น่าจะมีความเป็นไปได้ที่ตลาดจะกลับสู่จุดเดิมได้อีกครั้งในปี 2565

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยแพร่สำรวจภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า ภาพรวมตลาดมีการชะลอตัวอย่างมากในด้าน Supply ของหน่วยเปิดขายใหม่ ซึ่งลดลงกว่า 37% ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเป็นการลดลงอย่างมากในส่วนของคอนโดเปิดขายใหม่ถึง 42.5% แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีการชะลอตัวในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และกรุงเทพมหานคร ส่วนในจังหวัดนครปฐม สมุทรสาคร และสมุทรปราการยังคงมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ในส่วนของภาพรวม Demand ของหน่วยขายได้ใหม่พบว่าทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงประมาณ 9% และหากพิจารณา Absorption Rate คอนโด พบว่า มีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเป็นผลจากการที่มีหน่วยเปิดขายใหม่ลดลง แต่ไม่ใช่เป็นผลมาจากหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น หากมองภาพรวมทั้งปี 2564 คาดว่าจะมีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 53,693 หน่วย มีหน่วยรอการขายสะสมประมาณ 171,283 หน่วย

และในปี 2565 คาดว่า หากมีการกระจายวัคซีนได้ทั่วถึงจะทำให้สถานการณ์ที่อยู่อาศัยดีขึ้น และจะส่งผลให้มีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 80,117 หน่วย และคาดว่าจะส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายสะสมลดลงโดยมีจำนวนหน่วยประมาณ 161,120 หน่วย หรือ ลดลง 5.9% เมื่อเทียบกับปี 2564

แนวโน้มนภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2565

แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2565

ปลายปี 2564 สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเริ่มส่อแววคึกคักขึ้น หลังธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประกาศมาตรการผ่อนคลายเกณฑ์ การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือแอลทีวี ชั่วคราวถึง 31 ธ.ค. 2565

ตามมาด้วยมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน และ จดจำนอง อสังหาริมทรัพย์ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เหลือร้อยละ 0.01 ออกไปถึงสิ้นปี 2565 รวมไปถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ช่วยเรื่อง ค่าครองชีพที่ยังจำเป็น

แต่ยังไม่ทันที่รัฐประกาศก็มีชื่อ 'โอมิครอน' โควิดสายพันธุ์ใหม่ มาเพิ่มความไม่แน่นอนสูงขึ้น

ภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมปี 2565 ขณะนี้ ยังดูระยะยาวค่อนข้างยาก เนื่องจากโควิดสายพันธุ์โอมิครอน ยังเป็นปัจจัยที่ทำให้หลายฝ่ายกังวล หลังเริ่มเห็นตัวอย่างการแพร่ระบาดในต่างประเทศแล้ว ทั้งอังกฤษและอเมริกาที่ส่งผลกระทบ เชิงลบต่อภาพรวมเศรษฐกิจ ทำให้หลายภาคส่วนคงต้องจับตามอง ผลกระทบของสถานการณ์โควิดรอบใหม่นี้ก่อน

หากโอมิครอนไม่มีผลร้ายถึงชีวิต เชื่อว่าจะเป็นภาระบารอบสุดท้ายของโควิด เพียงแต่จะกระทบในเชิงจิตวิทยา ทำให้คนยัง ใช้ชีวิตแบบระมัดระวัง เนื่องจากยังมีความกลัวอยู่ แต่หากผ่านพ้นไปได้ เชื่อว่าจะมีการฟื้นตัวดีขึ้น และกลับมาเป็นปกติอย่างยั่งยืนได้ ในช่วงครึ่งปีหลัง 2565

ดังนั้นครึ่งปีแรก 2565 เชื่อว่าเป็นช่วงที่ผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่อยู่ในหมวดของการเตรียมตัว พร้อมกับหาพันธมิตร ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างความแข็งแกร่งในการรักษาตลาด

“โควิดรอบนี้ถือเป็นบททดสอบความสามารถในการรับมือ กับวิกฤตของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทย หลังจากเติบโต มาอย่างต่อเนื่องตลอด 24 ปี นับตั้งแต่หลัง วิกฤตเศรษฐกิจ ปี 2540 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย มีความแข็งแกร่งเพียงพอ และเชื่อว่าความเชื่อมั่นจะกลับมาหลังจาก ผ่านครั้งแรกของปี 2565 ได้”

ศูนย์ข้อมูลฯ มองว่าเครื่องชี้ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาเป็นปกติภายในปลายปี 2566 โดยจะกลับมาดีเท่ากับค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤต การแพร่ระบาดของโควิด-19 จากเดิมที่เคยคาดการณ์ไว้ภายในปี 2568-2570

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

ผ่าเมกะเทรนด์ "อสังหา" ปีเสือ ปีแห่งการเปลี่ยนแปลง

แรงผลักดันใหม่ จาก 'เมกะเทรนด์การอยู่อาศัย' และการเข้ามา มีบทบาทมากขึ้น ของ 'ดิจิทัลเทคโนโลยี' และรูปแบบการเงินยุคใหม่ ซึ่งจะเห็นภาพอย่างชัดเจนในช่วงปี 2565 ถูกมองว่าจะเป็น ตัวช่วยเพิ่มช่องทางการขาย และสร้างสีสันให้ธุรกิจนี้ไม่น่าเบื่อ จับาการแปรผันของ NEW NORMAL สู่ NEXT NORMAL และ NOW NORMAL เมื่อ ฤดูกาลอสังหาฯ ต่างวิเคราะห์ปรากฏการณ์ ร่วม ก่อเกิดแนวโน้มและความเปลี่ยนแปลงที่น่าจับตามอง ดังนี้

1. โฮลดิ้ง คอมพานี' เอสเคิร์ฟใหม่ของนักพัฒนา

เมื่อธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายถึงจุดอิ่มตัว การไขว่คว้า หนทางใหม่จึงเกิดขึ้น โดย ไนกัแฟรงค์ ประเทศไทย วิเคราะห์ ปี 2565 จะเกิดทิศทางการทำธุรกิจใหม่ๆ ของนักพัฒนา อสังหาฯ อย่างชัดเจนขึ้น เพื่อทดแทนเทรนด์ขาลง และความ เสี่ยงของ 'ตลาดที่อยู่อาศัย' สู่การปั้นตัวเป็น 'โฮลดิ้ง คอมพานี' สร้างรายได้หลายทาง เช่น ธุรกิจโรงพยาบาลวินของพญา, ธุรกิจ ศูนย์การค้าและธนาคารของแลนด์แอนด์เฮาส์, ธุรกิจศูนย์พัฒนา ผู้นำและผู้บริหารระดับสูง ของเอฟพี, ธุรกิจบริหารกองหนี่ของแสนสิริ ร่วมกับ เอ็กซีสปริง หรือ การเข้าไปลงทุนในธุรกิจสตาร์ทอัพต่างๆ รวมถึงการต่อยอดจุดแข็งเดิม สู่ บลูโอเชียนใหม่ กลุ่มธุรกิจบริการ (HOTEL&HOSPITALITY) สร้างผลตอบแทน 5-8% ต่อปี 15-20 ปี คำนึง เช่น อนันดา ออร์จีน แสนสิริ และ สิงห์ เอสเตท ไม่นับรวมการชิงลงกระโดดข้ามอุตสาหกรรม

2. ลุ้นจีดีพี พลิกตลาดโต 15-20%

ลุมพินี วิสดอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด (LPN WISDOM) บริษัท วิจัยด้านอสังหาฯ คาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไทย ปี 2565 จะกลับมาฟื้นตัวราว 15-20% (ภายใต้สมมุติฐาน จีดีพีไทยโต

3.5-4% และสถานการณ์โควิดคลี่คลาย) การเปิดตัวโครงการใหม่ กทม.-ปริมณฑล อยู่ที่ 78,000-90,000 หน่วย มูลค่า 3.05 - 3.18 แสนล้านบาท โดยมีแรงผลักดันจากตลาดแนวราบ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม แรงตัวขึ้นอีก 40-50% เมื่อเทียบกับปี 2564 จากพฤติกรรม ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนถาวร ต้องการพื้นที่ WORK FROM HOME มากขึ้น ขณะยอดโอนกรรมสิทธิ์ ประเมินเพิ่มขึ้น 10-15% ไม่ต่ำกว่า 2.8 แสนหน่วย หรือมูลค่า 8.2 แสนล้านบาท และอาจพีคได้แตะสุด 8.5 แสนล้านบาท โดยเฉพาะกลุ่มราคา 2-5 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 10 ล้านบาทขึ้นไป

3. Now Normal ปลุก คอนโดทางเลือก

เปิดประเทศ ปลุกความเชื่อมั่นตลาดคอนโดฯฟื้นจับตารายใหญ่ ดันแผนค้ำก่อนปี 64 ลุยเปิดโครงการใหม่อีกครั้ง หลังซบเซานาน 3 ปี คอลลิเออร์ส ประเทศไทย ประเมิน ทั้งปี ผุดไม่ต่ำ 24,000 หน่วย มูลค่านับแสนล้าน จับตาทำเล กรุงเทพ ชันนอก แนวรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงรามคำแหง -ลำสาธิต, สายสีเหลือง ถนนลาดพร้าว - ศรีนครินทร์, สายสีชมพู ช่วง รามอินทรา และ ย่านบางนา คึกคัก

ผู้พัฒนาฯ เปิดศึกคอนโดฯทางเลือก คอนโดราคาต่ำล้าน หรือต่ำกว่า 50,000 บาท ต่อตร.ม. เจาะนักลงทุนซื้อปล่อยเช่า ซึ่งเรียลดิมานด์พาร์กเม้นท์ ทำเลชุมชน, คอนโดเลี้ยงสัตว์ได้ กลุ่มเป้าหมายใหม่มีกำลังซื้อ ส่วนกลางไม่ใช่อุปสรรค ขณะตลาด โฮเอนด์ กลางเมือง เปลี่ยนโฉมสู่ รูปแบบ แบรินเดีย เรสซิเดนซ์ (Branded Residences) พ่วงบริการจากเซ็นทรัลโรงแรมดัง แข่งเดือดอีกระลอก บนสมรภูมิทำเลใจกลางเมือง

4. เปิดจุดเดือดตลาดเวลเนส

เมื่อประเทศเข้าสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ (Aged Society) ชนไทยขึ้นแท่นเมืองเป้าหมายของกลุ่มคน เกษียณทั่วโลก และ สุขภาพผู้คนถูกดีสรัปด้วยโรคโควิด19 กลายเป็นจังหวะเร่งตัวของโปรเจกต์น้อย-ใหญ่ ที่มีแนวคิด การออกแบบ รองรับเทรนด์ใหม่ของโลก ด้านการดูแลสุขภาพ และเสริมสร้างความสุขของการ อยู่อาศัย (Wellness) เปิดศึกโครงการ เจาะจงการออกแบบ เช่นโครงการเพื่อผู้สูงอายุ พ่วงบริการด้านสุขภาพระยะยาว (Wellbeing) ผ่านการร่วมมือกับโรงพยาบาล หรือ ศูนย์ บริการสุขภาพ มีเจ้าหน้าที่เฉพาะทางดูแลภายใน ขณะ จับตา เมืองท่องเที่ยวจับต่างชาติ ภูเก็ต หัวหิน เชียงใหม่

พิกษา พุด 'เมตคิลอับเชนเตอร์' ซึงเค็กกอนโต จัปชาวต่างชาติ เปิดศูนย์สุขภาพขนาดใหญ่ ตรวจจับโควิดโรค และรักษา - พักพื้นระยะยาว หากแท็กกฎหมายต่างชาติครอบครองที่ดินได้ มีร้อนจำ!

5. เมตาเวิร์ส โลกเสมือน มาจริง ไม่ได้มาเล่น

การเปลี่ยนแปลงเข้าสู่ยุคดิจิทัล (Digital Transformation) จะถูกนำมาใช้อย่างกว้างขวาง และแตกต่างไปจากวิถีเดิม จัปตา สีสันใหม่ เมตาเวิร์ส (Metaverse) หรือ เทคโนโลยีโลกเสมือนจริง เข้ามาเชื่อมโยงการซื้อขาย เช่น การเยี่ยมชมที่อยู่อาศัย ก่อนตัดสินใจ ซื้อแบบทัวร์เสมือนจริง (Virtual Tour) สร้างประสบการณ์ร่วมสมจริง , เปิดโอกาสธุรกิจใหม่ แห่ซื้อขายที่ดิน เพื่อปกป้องโฆษณา ปักธงโครงการ อสังหาฯ ในโลกใหม่ รวมถึงการประเมินที่ดินผ่านบล็อกเชน เจาะผู้ถือเงินดิจิทัลทั่วโลก Metaverse Thailand and Global

สร้างแรงกระเพื่อม พุด 'นครดูไบ' 2.2 แสนบล็อก บล็อกละ67 ตารางวา ขาย100 เหรียญ (BUSD) ประเมิน ราคาขึ้น 10-30 เท่า หรือ 6,000-20,000 ล้านบาท ขณะ แมกโนเลีย ประกาศตัวจะเป็นอสังหาฯ ไทยรายแรก เข้าไปพัฒนาเมืองในโลกเสมือนจริง โปรเจค Translucia

6. อสังหาฯเกาะกระแสนคริปโต

ผู้ถือสกุลเงินดิจิทัล (Cryptocurrency) หรือ นักลงทุนเงินใหม่ กลายเป็นอีกกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ของภาคอสังหาฯ โดย ดีดีพรีพ-เพอร์ตี ประเมินว่าจะได้เห็น ผู้พัฒนา จัปมือ กับ ร่วมกับบริษัท แพลตฟอร์มสินทรัพย์ดิจิทัลชั้นนำ ประกาศใช้สกุลเงิน คริปโตเคอร์เรนซี ในการซื้อ-ขาย โครงการที่อยู่อาศัย ระดับบน หรือ ใช้จ่ายค่าส่วนกลาง และค่าบริการอื่น ๆ มากขึ้น ขณะเดียวกัน เทรนด์ดังกล่าว อาจกลายเป็น อีกช่องทางระดมทุน และลงทุนใหม่ในภาคอสังหาฯ เช่น กรณี แสนสิริ ดัน โปรเจกต์ สิริแคมป์ส ออก โทเคนดิจิทัล (ICO Portal), อนันดา เปิดตัว ZillaSpace รุกใช้บล็อกเชน ปฏิวัติ รูปแบบ การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ พื้นที่ - สำนักงาน - อสังหาฯ ปันผลประโยชน์จาก ค่าเช่าตามสัดส่วนการลงทุนของคนทั่วไป

7. คนติดบ้าน - COP26 จุดเปลี่ยนบ้านรักโลก

เมื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง ปล่อยก๊าซ คาร์บอนไดออกไซด์สูงอันดับต้น ขณะไทยประกาศเจตนารมณ์ ปี 2565 มุ่งสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ตามข้อตกลงนานาชาติ ที่ประชุม COP26 นักสร้างบ้านต้องปรับตัว สอดคล้อง คนมองหาบ้าน ที่มาพร้อม

ฟังก์ชันประหยัดพลังงาน และรักโลก เพื่อใช้ชีวิต ทำงาน - อยู่อาศัย ช่วงการแพร่ระบาดของโควิด คาต บ้าน/คอนโดฯ ที่มีระบบหลังคา โซลาร์เซลล์ (Solar Rooftop) ใช้พลังงานทางเลือกทดแทนการใช้ ไฟฟ้าจะได้รับความนิยมสูงขึ้น รวมถึงบ้านที่มีระบบระบายความร้อน, ฟังก์ชันดูดซับมลพิษภายในบ้าน อีกทั้ง ช่วงปีหน้า เทรนด์รถยนต์ไฟฟ้า ที่กำลังมาแรง จะผลักดันให้โครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ เพิ่มจุดบริการ ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้น

ทรัพย์สินที่ใช้ในการ ประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัทฯ

สินทรัพย์สำคัญของบริษัทได้แก่ที่ดินในโครงการต่างๆรวมทั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยรายละเอียดโครงการสถานที่ตั้งเป็นไปตามตารางต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่-งาน-วา)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน 1 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)
เอ สเปซ เกษตรสวนนา 7 ไร่ ที่ดินโครงการในอนาคต	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	9-0-22.60	108	431	บจก. กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2557, และ บจก. กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2559, บจก.แอควาเน็กซ์แอฟไพร์ซัล ณ วันที่ 20 ธ.ค. 2561, 23 ธ.ค. 2563	180	-
เอ สเปซ ไอ.ดี. (บางส่วน)	ถนนดินแดง แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	2-1-31.60	4	5	บจก. เอเจนซีฟอร์เรียลเอสเตทแอฟเฟร์ส ณ วันที่ 8 พ.ย. 64	-	-
อารีญา แมนดารินา เอกมัย-รามอินทรา	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก.อารีญาแมนเนจเม้นต์	7-3-96.70	207	278	บจก. สยามอิมพีเรียลแอฟไพร์ซัล ณ วันที่ 22 ก.ย. 2564	43	-
แมนดารินา เอ สเปซ เพลย์	ถนนสุขุมวิทวินิจัย แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	0-2-38.56	14	24	บจก. แอควาเน็กซ์แอฟไพร์ซัล ณ วันที่ 27 ธ.ค. 2564	-	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือ ทั้งหมด (ไร่-งาน-วา)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ส.ค. 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน 1 ณ วันที่ 31 ส.ค. 2564 (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2564 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2564 (ล้านบาท)
ที่ดินในอนาคต กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ โซน 3	ตำบลไทรน้อย อำเภอ ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	8-2-87.00	72	91	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรซิล ณ วันที่ 20 ต.ค 2563	-	-
คลับเฮ้าส์ วงแหวน –รามอินทรา	สุเหล้าคลองหนึ่ง ซ. 15 ถนนสุเหล้าคลองหนึ่ง แยกจาก ถนนหทัยราษฎร์ กรุงเทพมหานคร	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	12-1-18.80	-	29	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรซิล ณ วันที่ 22 ม.ค. 2564	-	-
เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง	0-8-60.30	39	45	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรซิล ณ วันที่ 27 ส.ค. 2564, 21 พ.ค. 2564	-	-
เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก.คูลสเปซ						
เดอะ คัลเลอร์ส บางนา วงแหวนฯ 3 เดอะ คัลเลอร์ส บางนา วงแหวนฯ 4 (บางส่วน)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ.อารีญา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์ –วงแหวนฯ (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	11-2-28.20	47	59	บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 ส.ค. 2563	-	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่-งาน-วา)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน 1 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)
เดอะวิลเลจ รังสิต วงแหวน (บางส่วน) อารียา บริกซ์ รังสิต วงแหวนฯ	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	4-1-13.00	63	79	บจก. กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ วันที่ 26 พ.ย. 2564	-	-
เดอะ คิลเลอร์ส มีกซ์ รังสิตวงแหวน (บางส่วน) อารียา บริกซ์ รังสิต วงแหวนฯ 2		บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง						
ที่ดินโครงการในอนาคต (ด้านหน้าของ โครงการ เดอะคิลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้, บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง, บจก.อารียา เซอร์วิส	0-2-01.50	5	6	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรซ์ ณ วันที่ 28 พ.ค. 2564	-	-
เดอะวิลเลจ บางนา วงแหวนฯ 4	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	16-1-66.70	153	195	บจก. เข้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ณ วันที่ 19 ต.ค. 2560, 12 มี.ค. 2561, บจก.แอดวานซ์แอฟโฟรซ์	27	-
อารียา โคโมะ พรีเมียม บางนา วงแหวนฯ	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสสเปซ	29-0-17.50	255	302	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรซ์ ณ วันที่ 2 มี.ค. 2561, 27 มี.ย. 2561	108	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือ ทั้งหมด (ไร่-งาน-วา)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน 1 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)
เดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนนา ภิเษก - ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	61-3-79.30	1,284	1,673	บจก. เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ณ วันที่ 15, 16 มิ.ย. 2564, 24, 25 พ.ย. 2564 , บจก.กรุงเทพประเมินราคา ณ วันที่ 22 พ.ย. 2564, บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรซัล ณ วันที่ 21 มิ.ย. 2564 และ บจก. เซาส์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ณ วันที่ 22 พ.ย. 2564	-	1,384.33 ³
เดอะวิลเลจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ (บางส่วน)								
คลับเฮาส์บางบัวทอง และที่ดินในอนาคต	ถนน บางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ถ.340)	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะ คิลเลอร์ส วงแหวน -ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก.อารียา แมนเนจเม้นต์						
อารียา โคโม วงแหวน-ราชพฤกษ์								
เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	ถนนติวานนท์ อ. ปากเกร็ด นนทบุรี	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
อารียา โคโม วงแหวน-รามอินทรา	สุเหล่าคลองหนึ่ง ช. 15 ถนนสุเหล่าคลองหนึ่ง แยกจากถนนหทัยราษฎร์ กรุงเทพมหานคร	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือ ทั้งหมด (ไร่-งาน-วา)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)
เฉลิมนิเวศ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	34-3-71.30	1,160	1,449	บจก. เอเจนซี ฟอริเรียลเสเตท แอฟแฟร์ส ณ วันที่ 8, 24, 25 พ.ย. 2564, บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล ณ วันที่ 7 ธ.ค. 2564 และ บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 26 พ.ย. 2564	-	1,550 ⁵
ดีเอวา เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77 (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะวิลเลจ รังสิต วงแหวน (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต วงแหวน (บางส่วน)		บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง						
เอ สเปซ บี สุขุมวิท 77 (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 เขตสวนหลวงกรุงเทพฯ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์ – วงแหวนฯ (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
ที่ดินในอนาคต ลาดปลาเค้า	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่-งาน-วา)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน 1 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)
อารียา โคโม ลาดกระบ้ง-สุวรรณภูมิ	ถนนร่วมพัฒนา แขวงชุมทอง เขตลาดกระบ้ง กรุงเทพมหานคร	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	77-3-17.30	1,202	1,502	บจก. เอเจนซี พอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ณ วันที่ 26, 30, 31 มี.ค. 2564 และ 1 เม.ย. 2564, บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรซัล ณ วันที่ 8, 9,16,19 เม.ย. 2564 และ บจก. กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 21 พ.ย. 2563	-	1,552.8 ⁶
อารียา บุษบาลาดพร้าว – เสรีไทย	ถนนเสรีไทย ตำบลคลองกุ่ม อำเภอบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะ คัสเลอร์ส วงแหวน –ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์						
เดอะ คัสเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)		บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะ คัสเลอร์ส วงแหวน –ราชพฤกษ์ 2		บจก. ซิลลิสเปซ						
เอ สเปซ มีร์ตนาธิเบศรี (บางส่วน)	ถนนรัตนาธิเบศรี ตำบลบางกระสอ อำเภอมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						
ฟิคเดลี	ถนนคูขยาน-วงแหวน แขวงบางพลีใหญ่ สมุทรปราการ ถนนบางบัวทอง-สุวรรณภูมิ (ถ.340)	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือ ทั้งหมด (ไร่-งาน-วา)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)
ที่ดินโครงการในอนาคต บางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	39-1-37.60	412	515	บจก. เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 1 เม.ย. 2564, 16 มี.ค. 2564, 8 พ.ย. 2564, บจก. แอดวานซ์แอฟไพร์ซ ณ วันที่ 8, 9, 16, 19 เม.ย. 2564	-	550.00 ⁷
ที่ดินหน้าโครงการอารียา โคโมะ พรีเมียม บางนา วงแหวน 3	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสแปช						
ที่ดินหน้าโครงการดิเอวา เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77 ที่ดินหลังโครงการ พิกาสี สุขุมวิท 77	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	12-0-38.20	445	556	บจก. แพลน แอฟไพร์ซ ณ วันที่ 4 ก.พ. 2564	340	-
ที่ดินโครงการในอนาคต	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้ บจก. คูสแปช บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์ บจก. อารียา เซอร์วิส.	100-3-58.50	329	426	บจก. เข้าส์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ณ วันที่ 11 พ.ค. 2564	500	-
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนพญา	ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	บจก. คูสแปช				บจก. แอดวานซ์แอฟไพร์ซ ณ วันที่ 28 เม.ย. 2564		

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่-งาน-วา)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ส.ค. 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ วันที่ 31 ส.ค. 2564 (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2564 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2564 (ล้านบาท)
เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา - หทัยราษฎร์	ถนนสุเหร่าคลองหนึ่ง แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	บจก. คูสแปช	12-3-55.10	131	150	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรเชียล ณ วันที่ 30 พ.ย. 2564	3	-
อารียา โคโม บีอังก้า บางนา (เฟส 13)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง	7-3-37.08	56	115	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรเชียล ณ วันที่ 8 มี.ค. 2562	-	-
เอเรน บางนา (เฟส 13.1)			3-0-26.20				-	
เอเรน บางนา 2 (เฟส 14.1)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสแปช	5-1-60.40	85	95	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรเชียล ณ วันที่ 11 มิ.ย. 2561	22	
เอเรน บางนา 3 (เฟส 14.2)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสแปช	5-1-34.70				21	
โคโม บีอังก้าบางนา 2 (เฟส 15)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสแปช	20-1-50.40	155	175	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรเชียล ณ วันที่ 11 มิ.ย. 2561	73	-
โนระ บางนา (เฟส 16)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง	18-2-32.80	137	160	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรเชียล ณ วันที่ 11 มิ.ย. 2561	65	-
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนไทรมา	ตำบลไทรมา อำเภอมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	0-1-0	20	25	บจก. แอดวานซ์แอฟโฟรเชียล ณ วันที่ 5 ต.ค. 2564	-	-
รวมมูลค่าโครงการ/สินทรัพย์ทั้งสิ้น				8,261	10,889		1,828²	5,847

หมายเหตุ : 1 ราคาประเมินเป็นราคาที่ปรับมาจากราคาประเมินที่ดินตามที่คุณประเมินราคาได้ประเมินตามสภาพ ณ วันประเมิน ด้วยค่าพัฒนาที่จ่ายเพิ่มตั้งแต่วันที่ประเมินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หักด้วยมูลค่าที่ดินที่โอนให้ลูกค้าแล้วตามราคาประเมินที่ปรับใหม่

2 เงินกู้คงเหลือหมายถึงหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยคงเหลือของบริษัทจากการนำสินทรัพย์ที่ระบุในตารางดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อธนาคาร เงินกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในตารางไม่เท่ากับมูลค่าเงินกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในงบการเงินของบริษัท เนื่องจากรวมเงินกู้ยืมระยะสั้นโครงการจากสถาบันการเงินในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 180 ล้านบาท เพื่อให้เกิดความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูล ซึ่งรายการตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวแสดงไว้ในงบการเงินของบริษัทในรายการเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น 340.00 ล้านบาทและเงินกู้ยืมบุคคลอื่น 500.00 ล้านบาท

3 เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,384.33 ล้านบาท

4 เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 810.00 ล้านบาท

5 เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,550.00 ล้านบาท

6 เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,552.80 ล้านบาท

7 เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 550.00 ล้านบาท

2) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงไว้ในตารางดังต่อไปนี้

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัท ส่วนที่ปลอดภาระ ผูกพัน	ภาระผูกพัน เป็นหลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระผูกพัน ตามสัญญาเช่าการเงิน	ราคาทุน สุทธิ
ที่ดิน 1	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	สถาบันการเงิน	-	108	-	108
ที่ดินสำนักงานใหญ่	สำนักงานใหญ่	สถาบันการเงิน	-	204	-	204
ที่ดินคลับเฮ้าส์	โครงการต่างๆ	บริษัท บริษัทและบริษัทย่อย/ สถาบันการเงิน	159	11	-	170
อาคารและงานระบบ	โครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัทย่อย/ สถาบันการเงิน	-	121	-	121
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	สำนักงานใหญ่	บริษัทและบริษัทย่อย	7	-	-	7
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัทย่อย	20	-	-	20
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัทย่อย	6	-	-	6
รวม			192	444	-	636²

¹ ที่ดิน หมายถึง ที่ดินที่เป็นที่ตั้งคลังเก็บเอกสาร

² 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมีราคาทุนสุทธิรวม 636 ล้านบาท โดยมีส่วนที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 192 ล้านบาท และมีภาระผูกพัน 323 ล้านบาท

