

THE LIGHT
IS WHAT GUIDES
YOU HOME,
THE WARMTH IS WHAT KEEP
YOU THERE.

สารบัญ

1	โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท	5 - 37
2	การบริหารจัดการความเสี่ยง	39 - 42
3	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	43 - 71
4	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	73 - 101
5	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ	103 - 113
6	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	115 - 128
7	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ	129 - 142
8	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแล	143 - 145
9	การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	147 - 151
10	งบการเงิน	153 - 247
11	ภาคผนวก	249 - 263

โครงสร้าง และการดำเนินงานของบริษัท

1

สารสนเทศจากประธาน

ผลกระทบของโควิด-19 และสงครามในประเทศยูเครนในปี 2565 โดยเฉพาะอย่างยิ่งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่มีการปรับตัวสูงขึ้น การปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย รวมถึงกำลังซื้อของลูกค้าที่ลดลงเนื่องมาจากค่าครองชีพที่สูงขึ้นและเป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่ประเทศจีนยังคงดำเนินนโยบายปิดประเทศในปี 2565

จากสถานการณ์สงครามที่คาดว่าจะยืดเยื้อในปี 2566 รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับที่สูงขึ้นเป็นสิ่งที่ท้าทายอย่างมากในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ฯ ที่ผ่านมา บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังและรอบคอบ อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ มีการเตรียมความพร้อม สำหรับการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างสม่ำเสมอ บริษัท ฯ ได้เริ่มปรับกลยุทธ์สินค้าและบริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ทั้งการปรับปรุงผลิตภัณฑ์ และพื้นที่ใช้สอยภายในของโครงการบ้าน และอาคารชุด โดยคำนึงถึงการใช้งานให้เกิดประสิทธิภาพสูงที่สุด ควบคู่ไปกับการสร้างแบรนด์ การพัฒนาคุณภาพงานก่อสร้าง และบริการหลังการขาย ที่ยังคงมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นที่ตั้ง

ในต้นปี 2566 เริ่มมีสัญญาณที่ดีจากการที่ประเทศจีนได้ยกเลิกนโยบายปิดประเทศ ซึ่งประเทศไทยจะได้ประโยชน์อย่างสูงเนื่องจากนักท่องเที่ยวและนักลงทุนจากประเทศจีนนั้นเดินทางมาที่ไทยเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ซึ่งจะทำให้เกิดสภาพคล่องในตลาดและทำให้เศรษฐกิจโดยรวมในประเทศไทยนั้นดีขึ้น จากการเตรียมความพร้อมในการดำเนินธุรกิจของเราที่ดำเนินการมาตลอด จึงนับเป็นโอกาสดีที่ บริษัท ฯ มีสินค้าทั้งแนวราบ และแนวสูงที่พร้อมจำหน่ายทันทีเมื่อมีผู้สนใจจะซื้อ นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัท ฯ ยังมีแผนในการหาพันธมิตรร่วมลงทุน เนื่องจากบริษัท ฯ มีที่ดินที่รอพัฒนาและมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่อีกหลายแห่ง ซึ่งนับเป็นข้อได้เปรียบของบริษัท ฯ ในสภาวะที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว

สุดท้ายนี้ ผมและคณะกรรมการของบริษัท ฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ฯ ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทอย่างต่อเนื่อง และต้องขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ฯ ทุก ๆ ท่านที่ได้ร่วมมือกันปฏิบัติงานด้วยความทุ่มเทอย่างเต็มกำลังความสามารถ จนทำให้บริษัทสามารถก้าวข้ามช่วงเวลาท้าทายที่ผ่านมาในระดับที่น่าพอใจ ผมขอให้ความมั่นใจต่อทุกท่านว่า ด้วยศักยภาพของบุคลากร และแนวนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ฯ จะทำให้บริษัท ฯ สามารถข้ามผ่านสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ผ่านมา และเติบโตต่อไปอย่างยั่งยืน



A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a series of loops and a final vertical stroke.

นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการ

นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547	อายุ : 56
-------------------------	--------------------------------------	-----------

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- กรรมการ บจก. เดลี บาย อาร์ยา
- กรรมการ บจก. เอ แอวกิจทูต
- กรรมการ บจก. แอโชม 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 -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 : 320,897,000 หุ้น
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 320,897,000 หุ้น
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2556	อายุ : 62
-------------------------	--------------------------------------	-----------

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต วิชาเอก เศรษฐมิติ และการคลัง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

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

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :

- ไม่มี -

กิจการของรัฐ :

- กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการผู้จัดการบริษัท เลค การ์เด็น ดีเวลลอปเม้น จำกัด
- ประธาน คณะกรรมการบริษัทฯ องค์การคลังสินค้า กระทรวงพาณิชย์
- กรรมการ การท่าเรือแห่งประเทศไทย
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารเอเซีย จำกัด
- กรรมการ บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมกลุ่มสมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 :	327,890,196 หุ้น
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :	340,890,196 หุ้น
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	13,000,000 หุ้น

คิดเป็นร้อยละ 33.5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
คิดเป็นร้อยละ 34.8 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

นางนิภาพัฒน์ ไรมรัตนพันธ์	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547	อายุ : 64
---------------------------	--------------------------------------	-----------

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- กรรมการ บจก. แชนพ888
- กรรมการ บจก. เดลี่ บาย อารีญา

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :

- ไม่มี -

กิจการของรัฐ :

- ไม่มี -



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการบริหาร บจก.ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก.มิตรภาพการค้า

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 :	19,400,000 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :	19,400,000 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)		

นายกัณ เทียนสุวรรณ	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547	อายุ : 91
--------------------	--------------------------------------	-----------

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

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



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : - ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 : - ไม่มี -
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : - ไม่มี -
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2561	อายุ : 51
------------------------------	--------------------------------------	-----------

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

• ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

• การอบรม Directors Accreditation Program (DAP175/2020) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :

- ไม่มี -

กิจการของรัฐ :

- ไม่มี -



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

กรรมการ บจก. วันอัม

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 : 2,625,000 หุ้น
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2,625,000 หุ้น
 เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
 คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2565	อายุ : 61
------------------------	--------------------------------------	-----------

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาวิชาธุรกิจอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
- ปริญญาเอก สาขาการจัดการสื่อสาร หลักสูตรการจัดการชุมชนวัฒนธรรมบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ประวัติการอบรม

- พ.ศ. 2565 Chairman Forum 2022 "Chairing the Unknown Future" (IOD)
- พ.ศ. 2563 Strategic Board Master รุ่นที่ 8/2020 (SBM) (IOD)
- พ.ศ. 2563 หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บยส.รุ่นที่ 25)
- พ.ศ. 2562 Ethical Leadership Program รุ่นที่ 16/2019 (ELP) (IOD)
- พ.ศ. 2561 หลักสูตรเพื่อประชาธิปไตย" (นรป.) รุ่นที่ 7
- พ.ศ. 2560 หลักสูตรนักบริหารระดับสูง "ธรรมศาสตร์เพื่อสังคมและโลก (นบรล.รุ่นที่ 1)
- พ.ศ. 2560 Strategic Board Master รุ่นที่ 1/2017 (SBM) (IOD)
- พ.ศ. 2560 Cyber security: Risks, Liabilities, and Best Practices (IOD)
- พ.ศ. 2560 Exclusively for Chartered Director & Fellow Member "Story Telling: เล่าเรื่องอย่างผู้นำ" (IOD)

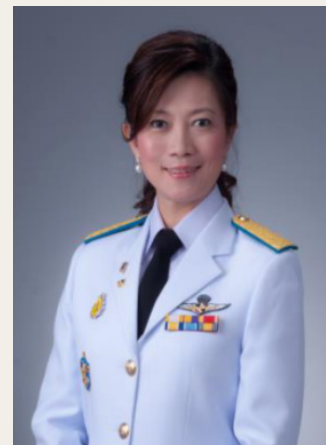
การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และรองประธานกรรมการบริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท นามยงเทอร์มินัล จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท บี.กริม จอยน์ เว็นเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทในกลุ่มบี.กริม
- กรรมการ บริษัท ซีพีเอ แอสโซซิเอตส์ (ไทยแลนด์) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เบลล์คัล กรุ๊ป จำกัด
- กรรมการและเหรัญญิก มูลนิธิธรรมาภิบาลทางการแพทย์
- กรรมการ มูลนิธิคณะแพทยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
- กรรมการ มูลนิธิอายุรแพทย์แห่งประเทศไทย



กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :

- ไม่มี -

กิจการของรัฐ :

- ไม่มี -

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- พ.ศ. 2561 - 2565 (ก.ค.) กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนบริษัท แอพพลีแคด จำกัด (มหาชน)
- พ.ศ. 2547 - 2565 กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- พ.ศ. 2559 - 2561 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ บริษัท เจเอสเอสอาร์ แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด (มหาชน)
- พ.ศ. 2558 - 2559 ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการวิสามัญ ด้านกายภาพ การใช้พื้นที่ และสิ่งแวดล้อม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
- พ.ศ. 2556 - 2561 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ของสภาลูกเสือไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 : - ไม่มี -
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : - ไม่มี -
 เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

นายวันชัย ตันติกุล	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547	อายุ : 73
--------------------	--------------------------------------	-----------

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- กรรมการตรวจสอบ บมจ. ดีคอนโปรดักส์

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- กรรมการ บจก. ใต้โซ (ประเทศไทย)
- กรรมการ บจก. คณิต อัญชลัย

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :

- ไม่มี -

กิจการของรัฐ :

- ไม่มี -



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. เทพ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 : - ไม่มี -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : - ไม่มี -

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

นายปรีชา บุญยกติดา	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547	อายุ : 61
--------------------	--------------------------------------	-----------

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขานิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย
- ประกาศนียบัตรกฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. เจเคเอ็น โกลบอล มีเดีย

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร อพาร์ทเมนต์
- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร ปีโตรเลียม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :

- ไม่มี -

กิจการของรัฐ :

- ไม่มี -



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บจก. ดิก อีท อีฟเอ็กซ์พอร์ต
- กรรมการ บจก.คอนโดทาวน์

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 : - ไม่มี -
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : - ไม่มี -
 เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

นายสมพล เกียนสุวรรณ	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2554	อายุ : 65
---------------------	--------------------------------------	-----------

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย

ประวัติการอบรม

- อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :

- ไม่มี -

กิจการของรัฐ :

- ไม่มี -



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการศึกษาการตั้งนิคมอุตสาหกรรมและการใช้พลังงานถ่านหิน สภาผู้แทนราษฎร
- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการศึกษาการไฟฟ้า และท่าเรือ สภาผู้แทนราษฎร
- กรรมการ บริษัท วันอัฟ จำกัด
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท อมรินทร์ พรินตติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)
- ที่ปรึกษา มูลนิธิเยาวชนสัมพันธ์ กองบัญชาการตำรวจนครบาล
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เซสเอ็นเตอร์ไพรส์ (สยาม) จำกัด
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ทรีฟายส์ ณ นคร จำกัด
- ผู้อำนวยการ สำนักกฎหมายคุณธรรมทนายความ
- คณะกรรมการอุทธรณ์และร้องทุกข์ประจำมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง
- อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 :

- ไม่มี -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- ไม่มี -

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

เป้าหมายเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

ระยะสั้น

- ดำเนินงานตามแผนธุรกิจประจำปี
- มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้างและการบริการ เพื่อให้ลูกบ้านชุมชนและสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดีและมีความสุขโดยดำเนินธุรกิจตาม 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 ต่อทั้งลูกค้า พนักงาน ลูกค้า และต่อสังคม
- มุ่งสร้างให้อารีญา ฯ เป็นแบรนด์อันดับแรกๆ ที่อยู่ในใจลูกค้า

ระยะยาว

- มีผลประกอบการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน สามารถปรับตัวเข้ากับสภาพเศรษฐกิจได้อย่างดี
- ให้อารีญา ฯ เป็นแบรนด์อันดับแรกๆ ที่อยู่ในใจลูกค้าเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

สรุปภาพรวมการดำเนินงานปี 2565

ในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นปี 2565 กลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑลอยู่บนความท้าทายจากปัจจัยลบ ซึ่งถือเป็นอีกปีที่ค่อนข้างท้าทายสำหรับผู้ประกอบการในการปรับตัวรับมือกับปัจจัยลบต่าง ๆ ที่เข้ามากระทบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบจากสงครามในประเทศยูเครนที่ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างนั้นมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก และการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อลดผลกระทบของอัตราเงินเฟ้อจากต้นทุนที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามมีสัญญาณกลับตัวของกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นในช่วงปลายปีเนื่องจากการเปิดประเทศของประเทศจีนซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบเป็นเชิงบวกต่อบริษัทในปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่พร้อมขายและโครงการคอนโดมิเนียมที่กำลังจะเปิดตัวในปี 2566

ในปี 2565 บริษัทนั้นมียอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนอยู่เล็กน้อย โดยสาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินบ้านจัดสรรได้มากกว่าปีก่อน และจากการขายที่ดินเปล่าที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งในปีนี้นั้นบริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์โดยการปรับราคาขายเพื่อให้ตอบรับกับสภาพตลาดที่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนและต้นทุนที่มีการปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานและคุณภาพของการก่อสร้างเพื่อนำเสนอและส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า

ในระหว่างปี 2565 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ เช่น โครงการ NORA ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างมากในวันเปิดตัว นอกจากนั้นยังมีโครงการอื่น ๆ เช่น COMO BIANCA II, COMO PRIMO (New design) เป็นต้น

รายละเอียดการใช้เงินจากการออกตราสารหนี้

การเสนอขายตราสารหนี้	มูลค่าหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 2/2563	645.00	1. เพื่อชำระหนี้จากการออกตราสารหนี้ 2. เพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทอื่น 3. เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ เช่น เป็นเงิน กุณหนุนเวียนของบริษัท เป็นต้น
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 1/2564	1,348.50	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 2/2564	1,459.63	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 1/2565 (ชุดที่ 1)	971.20	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 1/2565 (ชุดที่ 2)	433.60	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 1/2565 (ชุดที่ 3)	535.68	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 2/2565	600.00	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 3/2565	550.00	
หุ้นกู้ระยะสั้นไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน ครั้งที่ 1/2565	150.00	
รวมมูลค่าหุ้นกู้คงค้าง	6,693.61	

ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การดำรงฐานะทางการเงินและอื่น ๆ

1. ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชี โดยที่

"หนี้สินสุทธิต่อส่วน" หมายถึง หนี้สินรวมในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติหมายถึงหนี้อื่นใดที่มีใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี)

2. ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดที่เป็นประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้แต่ละชุดที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ในอัตราไม่ต่ำกว่า 1.00 เท่า หรือในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันมีมูลค่าลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดและผู้ออกหุ้นกู้ได้นำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยข้อกำหนดสิทธิผู้ออกหุ้นกู้ จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้แต่ละชุดที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ตามอัตราไม่ต่ำกว่า 1.00 เท่า

3. ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว หรือมีเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น เว้นแต่จะได้อนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

สรุปข้อมูลทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2564	2563	2562	2561
โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	6,767.78	6,523.49	6,424.63	8,828.54	6,169.66
ที่ดินรอการพัฒนา	1,714.32	1,737.50	2,899.94	3,005.84	5,321.92
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	554.90	382.56	394.62	419.88	451.65
สิทธิการเช่า	2,146.54	1,687.00	1,559.88	1,375.50	902.55
สินทรัพย์รวม	13,269.89	12,822.94	13,144.02	15,279.32	14,297.31

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2564	2563	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,066.75	3,099.72	4,218.72	4,514.45	4,124.10
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,437.80	5,039.39	3,370.04	4,780.77	5,215.11
หนี้สินรวม	10,030.85	9,774.30	9,570.11	11,876.15	10,965.25
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	979.76	980.00	980.00	980.00	980.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,238.93	3,108.64	3,573.91	3,403.17	3,332.06

ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2564	2563	2562	2561
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	2,946.77	2,637.08	5,512.15	2,864.95	3,929.37
รายได้รวม	3,500.00	3,283.20	5,740.86	2,988.59	4,032.20
ต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์	1,975.80	2,060.15	4,183.09	2,040.88	2,649.89
กำไรขั้นต้น	970.75	576.93	1,329.06	824.07	1,279.48
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	134.27	(345.56)	194.86	(280.60)	30.79

อัตราส่วนทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2564	2563	2562	2561
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น) **	3.24	3.41	3.89	3.28	3.46
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) **	0.12	(0.37)	0.20	(0.29)	0.03
อัตรากำไรสุทธิต่อ รายได้รวม (%)	4.04	(10.53)	3.39	(9.39)	0.76
อัตราผลตอบแทน ผู้ถือหุ้น (%)	4.23	(10.34)	5.59	(8.33)	0.92
อัตราผลตอบแทนจาก สินทรัพย์ (%)	3.68	0.25	0.04	(0.07)	2.11
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	0.03	-	-	-

** คัดจากจำนวนหุ้นเฉลี่ย

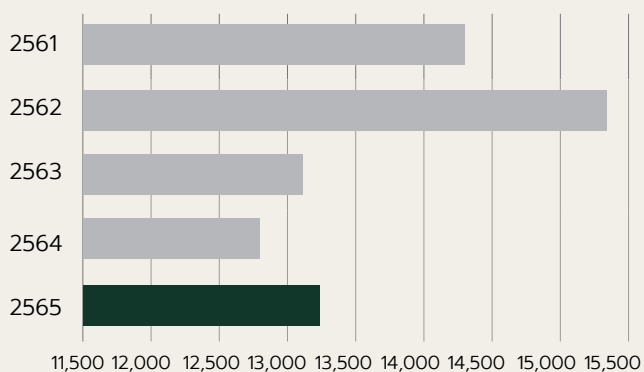
หมายเหตุ : 1. เป็นข้อมูลจากการเงินรวม

2. การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินใช้หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรม

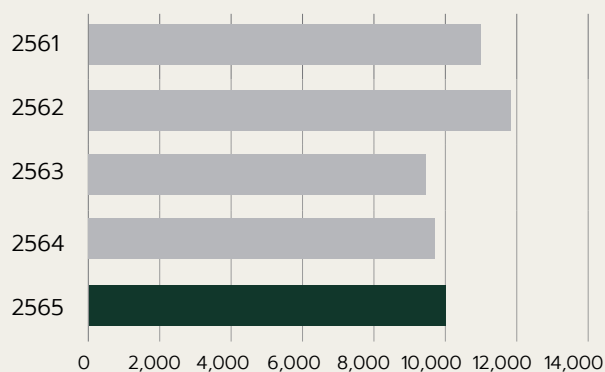
งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

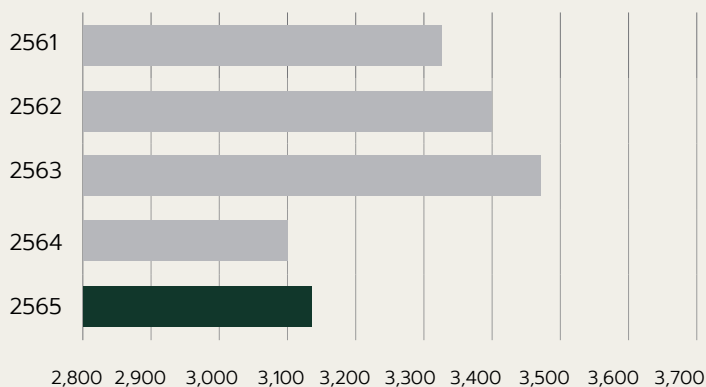
สินทรัพย์รวม



หนี้สินรวม

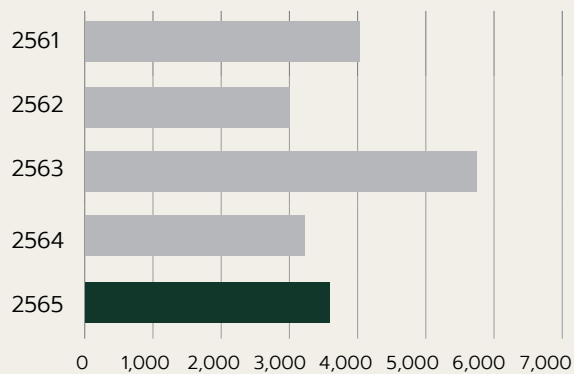


ส่วนของผู้ถือหุ้น

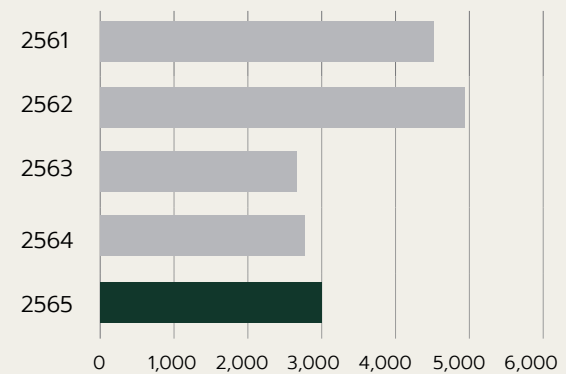


งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

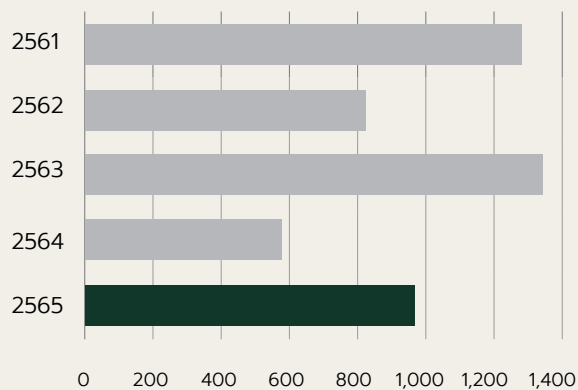
รายได้รวม



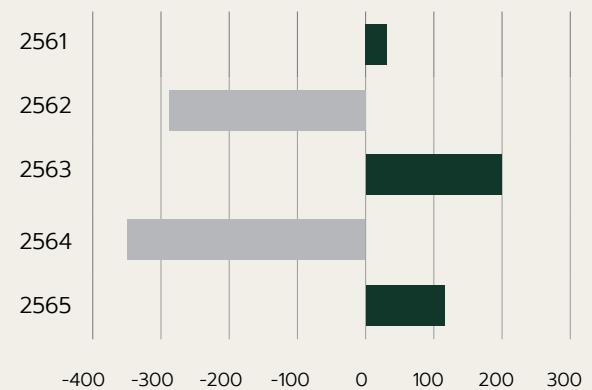
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์



กำไรขั้นต้น

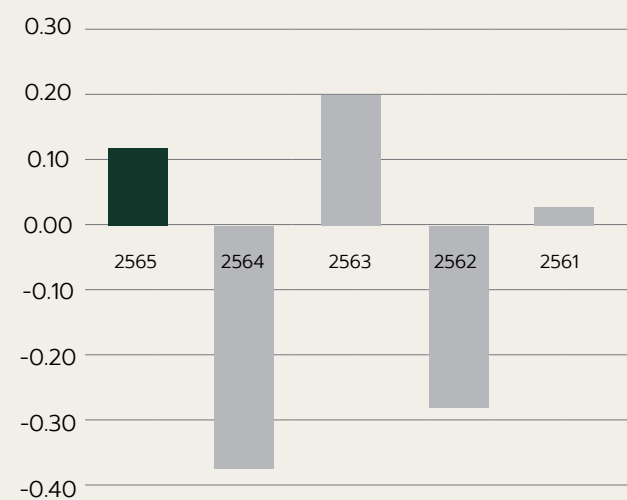


กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

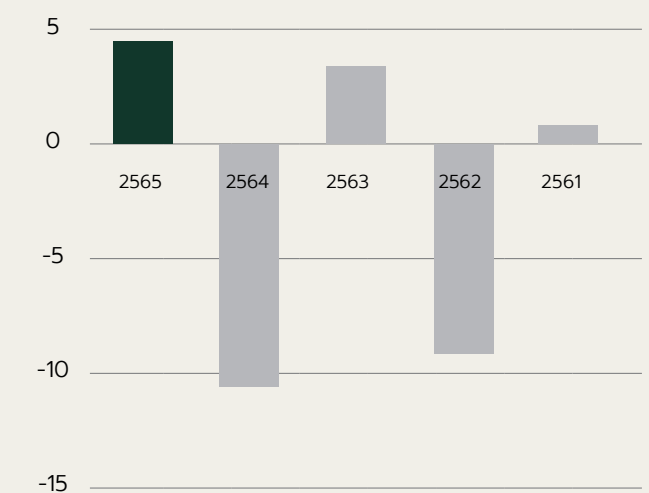


อัตราส่วนทางการเงิน

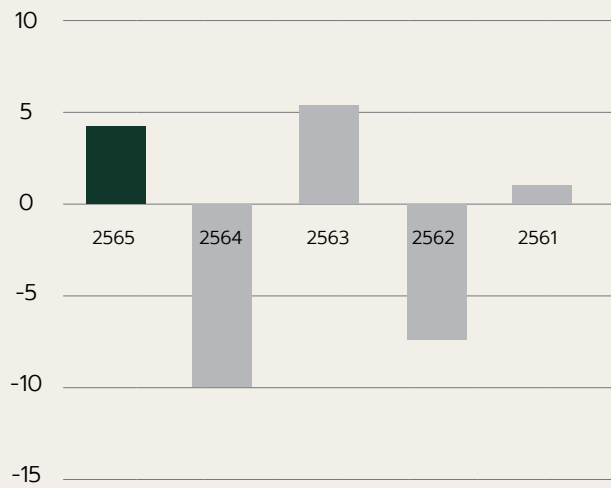
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)**



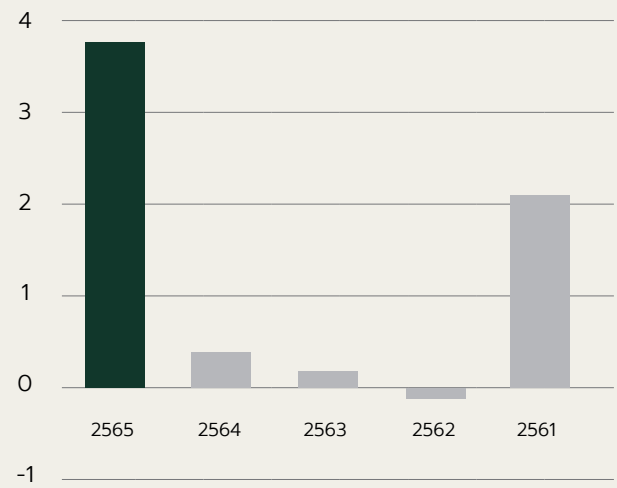
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)



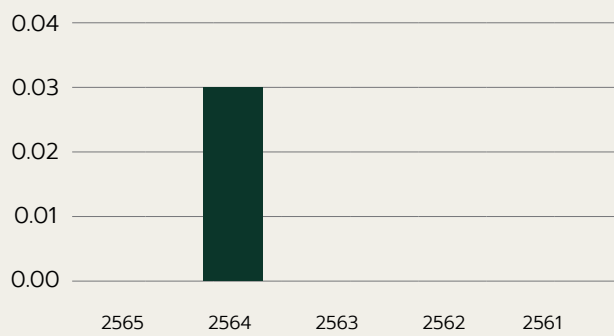
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)



อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)



เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)



รายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้จำแนกสายผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2565		2564		2563	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	82	387.0	159	424.2	232	801.4
บ้านเดี่ยว	117	873.8	141	998.4	119	687.7
ทาวน์โฮม/บ้านแฝด	361	1,402.9	366	1,090.3	555	1,710.6
ที่ดิน	3	283.1	6	124.2	2	354.4
ขายโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-	1,958.1
ยอดรวม	563	2,946.8	672	2,637.1	908	5,512.2
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(16%)	12%	(26%)	(52%)	(0.87%)	92.40%

โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้ของกิจการที่บริษัทถือหุ้น*
(สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2563)

ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	รายได้ปี 2565		รายได้ปี 2564		รายได้ปี 2563	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,529	46.9	1,522	46.4	4,305	75.0
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า	99.99	1	0.0	21	0.6	100	1.7
บริษัท วัน อีฟ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	297	8.9	532	16.2	124	2.2
บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคล	99.99	209	6.3	123	3.7	360	6.3
บริษัท กูลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	444	13.3	143	4.4	151	2.6
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	789	23.7	932	28.4	643	11.2
บริษัท ซิลลิสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	62	1.9	9	0.3	57	1.0
บริษัท อารีญา โฮลพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหารและบริการ	99.99	1	0.0	1	0.0	1	0.0

ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	รายได้ปี 2565		รายได้ปี 2564		รายได้ปี 2563	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บริษัท เอเร็น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	-	-	-	-	-	-
รวมทั้งสิ้น			3,332	100.0	3,283	100.0	5,741	100.0

* รายได้หลักหักรายการระหว่างกันซึ่งได้ถูกตัดจำหน่ายในงบการเงินรวมแล้ว

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานใน 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด

- ปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม 3 และ 4 ชั้น
- ปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียม ตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์โฮม 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด
- ปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์โฮม 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี ซึ่งทาวน์โฮมทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย
- ปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารีญา โคโม
- ปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริก
- ปี 2561 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 4 ชั้น แบบใหม่ชื่อ เดอะ พาร์ก เกษตร-นวมินทร์
- ปี 2562 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 4 ชั้น แบบใหม่ชื่อแบรนด์แมนดารีน่า
- ปี 2563 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบใหม่ ชื่อ โคโม มีอ่างอาบน้ำ และ โคโม โบทานิก้า บางนา
- ปี 2564 บริษัทมีการออกแบบทาวน์โฮมแบบใหม่ รูปแบบใกล้ชิดธรรมชาติ ชื่อโครงการ เอเร็น บางนา ซึ่งเปิดขายในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ปัจจุบันขายปิดโครงการเรียบร้อยแล้ว
- ปี 2565 มีการเปิดโครงการเฟสต่อเนื่อง ชื่อโครงการ โคโม เบียงกา 2 บางนา เป็นโครงการบ้านแฝด รวมถึง โครงการเดอะคัลเลอร์ส เปตติวงแหวน-ราชพฤกษ์ (เดิมชื่อเดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2) ซึ่งเป็นเฟสต่อเนื่อง บริษัทได้มีการปรับหน้าตาและรูปแบบทาวน์โฮมใหม่ให้เป็นสไตล์ทรอปิคอล ตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ ด้วย Double Master Bedroom พร้อมด้วย Flexi Kitchen พื้นที่รองรับครัวไทย บนพื้นที่ใช้สอย 92 ตร.ม. ซึ่งได้เปิดขายไปแล้วในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ทั้ง 2 โครงการ นอกจากนี้บริษัทได้มีการออกแบบทาวน์โฮมสองชั้นรูปแบบใหม่ชื่อโครงการ ในรูปแบบเป็น Minimal Cozy Style และได้มีการออกแบบเพิ่มเติมสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวเอเร็น เอ็กซ์ ซึ่งยังคงแนวคิดความเป็น More Madly Minimal แบบเอเร็น แต่มีการปรับรูปแบบ พร้อมสวนส่วนตัว สระว่ายน้ำส่วนตัว เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง และมองหาบ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่

ในขณะที่โครงการแนวสูงได้เปิดตัวโครงการ Noww Bangna ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 โดยคงแนวคิดโครงการ LESS= BEST คอนโดที่เรียบง่าย และเข้าถึงได้ในราคาล้านต้น ๆ แต่ตอบโจทย์ทุกฟังก์ชันการใช้งานที่จำเป็นอย่างครบครัน

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจ โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น 3 ประเภท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โครงการบ้านเดี่ยว

บริษัทจะขายที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าว หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ

2. โครงการทาวน์โฮม

บริษัทได้พัฒนาทาวน์โฮม แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ

• **แบบ 2 ชั้น** เป็นโครงการจัดสรรทาวน์โฮม หน้ากว้าง 5.7 เมตร 2 ชั้น เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดเล็กและครอบครัวใหม่ โดยปัจจุบัน มีอยู่ด้วยกัน 8 ทำเล ได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, ติวานนท์, บางนา, รังสิต, สรงประภา, ราชพฤกษ์, เสรีไทย และวงแหวน – งามอินทรา อีกทั้งบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกัน ให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้บริษัทได้พัฒนาทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ 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 โดยในปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน 2 ทำเล อันได้แก่ รังสิต – ลาลูกกา และ บางนา

• **แบบ 4 ชั้น** เป็นโครงการจัดสรรทาวน์โฮม หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 4 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าทาวน์โฮมในกลุ่มพรีเมียมที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ ซึ่งตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความแตกต่าง ในปัจจุบันมี 2 โครงการ ได้แก่ อารีญา แมนดารีน่า เอกมัย – งามอินทรา และ เดอะ พาร์ก เกษตร-นวมินทร์

3. โครงการคอนโดมิเนียม

โดยจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ของบริษัท จะตั้งอยู่ในทำเลใกล้ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งระบบขนส่งสาธารณะ ห้างสรรพสินค้า และสถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ โดยโครงการคอนโดมิเนียมเน้นพัฒนา เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

• **แบบไม่เกิน 8 ชั้น** เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก 7-8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร โดยในปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน 5 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, อโศก – รัชดา, สุทธิสาร, สุขุมวิท 53 และสุขุมวิท 77 โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร

• **แบบเกิน 8 ชั้น** แต่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัว และมีสาธารณูปโภคอื่น ๆ เพิ่มขึ้น โดยปัจจุบัน มีอยู่ด้วยกัน 3 ทำเล ได้แก่ อโศก-รัชดา, บางนา และรัตนาริเบส

• **แบบเกิน 8 ชั้น** และเกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ เน้นพัฒนาในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ มีจุดขายคือสโมรส่วนตัว เพื่อตอบโจทยกลุ่มลูกค้าที่ต้องการการบริการระดับพรีเมียม นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร

บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ระดับราคา	ประเภทผลิตภัณฑ์		
	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	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 ทั้งนี้ เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน รวมถึงรับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินประเภทห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ซื้อ (นักลงทุน) ต้องการจัดหาผู้เช่าและผู้ซื้อ

2. ธุรกิจด้านบริหารโครงการ

ดำเนินการด้านบริหารโครงการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทจะช่วยดำเนินการบริหารโครงการเป็นเวลา 1 ปี หรือจนกว่าผู้พักอาศัยจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ เพื่อรักษามาตรฐานการบริการ และสร้างความมั่นใจให้กับผู้อยู่อาศัย

3. โครงการคอมมูนิตีออลล์

โครงการคอมมูนิตีออลล์ของบริษัทมีอยู่ด้วยกัน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Pickadaily Bangkok ซึ่งโครงการนี้ถูกก่อสร้างเป็นกลุ่มอาคารเก่าแก่สถาปัตยกรรมคลาสสิกโดยการจำลองบรรยากาศของ English old town และอีกโครงการ คือ Life Style Club ย่าน เกษตร - นวมินทร์

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทมีการวางนโยบายและกลยุทธ์การตลาด เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคเป็นสำคัญ เริ่มต้นตั้งแต่การออกแบบที่ตั้งโฉมแปลงที่ดินที่เสริมสร้างจินตนาการในแบบที่เป็นตัวตนของแต่ละคน ทั้งงานออกแบบภายนอกและภายในจึงถูกคิดเพื่อตอบโจทย์ความต้องการใหม่ ๆ ให้กับผู้บริโภคทั้งทางกายและใจ โดยคำนึงถึงความสุขอย่างยั่งยืนของลูกค้า

1. พัฒนาผลิตภัณฑ์เดิมที่มีอยู่แล้วและได้รับการตอบรับอย่างดีให้ดียิ่งขึ้นไป โดยนำข้อเสนอแนะจากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไข เพื่อเตรียมพร้อมที่จะไปเปิดในทำเลใหม่ ๆ อาทิ เช่น

The Colors ทาวน์โฮม 2 ชั้น

บริษัททำแบรนด์นี้มากกว่า 12 ปี มียอดขายและโอนไปแล้วเกือบ 4,500 ยูนิต ซึ่งแสดงให้เห็นว่าได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาด เพราะผลิตภัณฑ์มีรูปแบบการใช้งานและระบบการก่อสร้างที่ดี ทำให้คนจำแบรนด์ได้และยังคงอยู่มาอย่างยาวนาน ซึ่งในปี 2565 นี้จะมีการพัฒนาปรับเปลี่ยนบ้านให้มีความหลากหลายและตอบโจทย์การอยู่อาศัยของลูกค้าเป็นหลัก เช่น การพัฒนาแบบบ้าน The Colors ขนาดหน้ากว้าง 5.3 เมตร และ New the Colors เปิดตัวในทำเลศักยภาพอื่น ๆ เป็นต้น

The Village เดอะ วิลเลจ ทาวน์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝดแนวคิดใหม่

รูปแบบ American cottage กับรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์สำหรับบ้านแฝดเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่อยากมีบ้านเดี่ยวแต่มีงบประมาณที่จำกัด ซึ่ง The Village นี้มีรูปแบบการใช้งานที่เหมือนบ้านเดี่ยวคือ มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว อีกทั้งยังมีทาวน์โฮมสำหรับบาง Location บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายแรกๆที่ออกผลิตภัณฑ์นี้มา เพื่อรองรับลูกค้าอีกกลุ่มตลาดหนึ่งและได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน

Como Bianca บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว

บ้านแฝด 2 ชั้น Style Minimal Eco Living ที่ออกแบบเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่ ที่เป็น Growing family ที่ต้องการแยกครอบครัวหรือมองหาที่อยู่อาศัยเพื่อเตรียมขยายครอบครัว ดังนั้นรูปแบบและการใช้งานของบ้านจึงถูกออกแบบให้มี Multi-Purpose room ในชั้น 1 เพื่อเป็นพื้นที่ที่รองรับทุกสมาชิกของคนในครอบครัว รวมทั้งพื้นที่สวนข้างบ้านที่ทำให้บรรยากาศภายในบ้านไม่อึดอัด

โคโม เบียงกา 2 บางนา ภายใต้แนวคิด “Nothing is everything มากมายภายใต้มนัสนอล” บริษัทได้พัฒนาโครงการตามความต้องการที่

มากขึ้นของกลุ่มลูกค้า เพิ่มพื้นที่สวนส่วนกลางขนาดใหญ่ และ Pet Zone รวมถึง Clubhouse ที่มาพร้อมรูปแบบการใช้งานที่ทันสมัย อาทิ ห้อง Co-working Space, Fitness, Pool เพื่อให้โครงการมีรูปแบบ การใช้งานที่สอดคล้องกับกระแสที่อยู่อาศัยทั้งปัจจุบัน และรองรับอนาคต ทั้งนี้ยังตอบโจทย์ความต้องการเพื่อใช้เวลาอยู่บ้านมากยิ่งขึ้น

COMO Botanica บ้านเดี่ยว 2 ชั้น สไตล์ Modern Tropical

บ้านเดี่ยว /บ้านแฝด 2 ชั้น ใน Style Botanical Home ที่ถูกออกแบบภายใต้ความต้องการพื้นที่สีเขียวของคนเมือง โดยทางโครงการใส่ไว้ทุกรายละเอียดในการออกแบบตัวบ้าน ตั้งแต่การเลือกต้นไม้ใน Style tropical rain forest ทั้งสวนกลาง และสวนส่วนตัวในทุกลอง ทำให้ผู้อยู่อาศัยเหมือนได้อยู่บ้านท่ามกลางป่าฝนเขตร้อน ที่นอกจากความร่มรื่นแล้วทางโครงการยังคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานจริงของผู้อยู่อาศัย โดยกลุ่มลูกค้าเป็นครอบครัวขนาดกลาง ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยเพื่อรองรับการขยายครอบครัว ทางโครงการจึงได้ออกแบบ Multi-Purpose Space ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้พื้นที่เพิ่มขึ้น รวมถึงห้องชั้น 2 ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

COMO BOTANICA II (อารียา โคมโม่ โมนาภิศา 2) ที่มาใน Style Modern Tropical Home เจาะกลุ่มครอบครัวขนาดกลาง ที่ต้องการพื้นที่ในการอยู่อาศัย รวมถึงต้องการความร่มรื่น หลีกหนีความวุ่นวาย แต่ยังคงความเป็น Tropical ที่ทำให้รู้สึกผ่อนคลาย ทางโครงการจึงเพิ่มพื้นที่สีเขียวในส่วนกลางที่มากขึ้น มีการแบ่งโซนสวน สร้างพื้นที่ Free Space ให้กับผู้อยู่อาศัย นอกจากพื้นที่สีเขียวของโครงการที่มากขึ้นแล้ว โครงการยังมีการพัฒนา Club House ขนาดใหญ่ ภายใน Concept “Lost in The Jungle” เพื่อหลีกหนีความวุ่นวาย รวมถึงฟังก์ชัน ที่ทันสมัย อาทิ ห้อง Co-working Space, Fitness, Pool เพื่อให้โครงการมีฟังก์ชันที่สอดคล้องกับเทรนด์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ที่ลูกค้าใช้เวลาอยู่ในบ้านและบริเวณบ้านมากขึ้น

Areeya Mandarin ทาวน์โฮมระดับ High Class 3 ชั้น

สไตล์ Modern Oriental ที่สะท้อนภาพลักษณ์และกลิ่นไอแห่ง Oriental อย่างลงตัว ตั้งอยู่ในสุดยอดทำเลเกษตร-นวมินทร์ ใกล้ทางด่วน เอกมัย-รามอินทรา เพียง 15 นาทีสู่ใจกลางย่านสุขุมวิท ลักษณะโดดเด่นคือพื้นที่ภายในออกแบบมาได้อย่างกว้างขวาง ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเปลี่ยนฟังก์ชันภายในบ้านได้อย่างอิสระ

THE PARTI โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น ระดับพรีเมียม

ผสมผสานงานออกแบบกับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ไว้อย่างลงตัวในรูปแบบ Modern Tropical พร้อมพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ และระบบความปลอดภัยในโครงการแบบ Double Security บนทำเลศักยภาพติดถนนใหญ่ ใกล้เส้นรถไฟฟ้า 3 สาย สายสีเขียว สายสีชมพู สายสีน้ำตาล

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

2. เปิดตัวผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ ออกสู่ตลาด โดยเจาะกลุ่มไปยังกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ เพื่อให้ ผลิตภัณฑ์ครอบคลุมในทุกๆ กลุ่ม เปิดตัวโครงการใหม่ในทำเลเดียวกัน โดยสร้างรูปแบบการเปิดพร้อมกัน 3 - 4 โครงการ และมี 2 - 3 ผลิตภัณฑ์ เพื่อให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นทาวน์โฮม วิลเลจทาวน์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว

AREN

ทาวน์โฮม สไตล์ Modern Minimal โครงการใหม่ล่าสุด ภายใต้แนวคิด Madly Minimal ไปให้สุดกับชีวิต Minimal ตอบโจทย์สาย Minimal แบบสุดๆ ด้วยตัวบ้านสีขาวล้วนพร้อมช่องแสงภายในบ้านขนาดใหญ่ และสวนสวนตัวกลางบ้าน

AREN 2 (เอเรน 2 บางนา) โครงการบ้านแฝดที่ยังคงแนวคิด Madly Minimal พร้อมสวนส่วนตัวเพื่อตอบโจทย์ลูกค้าที่มีกำลังซื้อและต้องการพื้นที่มากขึ้นโดย AREN2 มีจำนวนยูนิตเพียง 35 ยูนิตเท่านั้น

AREN X (เอเรน เอ็กซ์) เนื่องจากมีกระแสตอบรับของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อและมองหาผลิตภัณฑ์ที่ใหญ่ขึ้น แต่ยังคงแนวคิดความเป็น Madly Minimal จึงทำให้ทางบริษัทได้ริเริ่มพัฒนาผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยว AREN X ขึ้นมาซึ่งเป็น บ้านเดี่ยว สไตล์ More Madly Minimal พร้อมสวนส่วนตัวและสระว่ายน้ำส่วนตัวกลางบ้าน ซึ่งทั้งนี้แนวคิด

ดังกล่าว ได้ถูกพัฒนามาจากแบรนด์ AREN เช่นกัน โดยทางบริษัทได้เพิ่มความพิเศษสำหรับ AREN X ทั้งห้องนอนขนาดใหญ่ พร้อม Double Volume และยังคงความเป็นส่วนตัวด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเพียง 25 ยูนิต เพื่อตอบรับรูปแบบการใช้ชีวิตและความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อมากขึ้น

Nora (โนระ) ทาวน์โฮมรูปแบบใหม่ล่าสุดจากอาเรีย ภายใต้แนวคิด Minimal Cozy โดดเด่นด้วยดีไซน์คาเฟ่ Mood & Tone ขาวสลับไม้ ให้ความรู้สึกอบอุ่น ตอบโจทย์ลูกค้าที่มองหาบ้านหลังแรกเพื่อเริ่มต้นครอบครัว เนื่องด้วยเทรนด์ของ Consumer Behavior การเที่ยวคาเฟ่ของคนไทยที่มากขึ้น การเกิดคาเฟ่ใหม่ในทุกปี และรูปแบบการใช้งานที่เป็นเอกลักษณ์ในรูปแบบ Open Plan เชื่อมต่อทุกพื้นที่ ลงตัวทุกฟังก์ชัน พร้อมทั้งพื้นที่รองรับ Window Seat พร้อมกระจกบานใหญ่ เพื่อเปิดรับช่องแสงธรรมชาติหน้าบ้าน พร้อมด้วย Grand Master Bedroom & Grand Walk-in Closet ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในตลาด พร้อม Clubhouse และพื้นที่ส่วนกลางกว้างขวาง

3. บริษัทมีกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้ว คือ เอ สเปซ มี รีตนาธินคร และ เอ สเปซ โอดี โอโศก-รัชดา และ เวลิมินิว อารีก เดอ มาฆ ทั้ง 3 โครงการปัจจุบันแล้วเสร็จและมีลูกค้าเข้าพักอาศัยแล้วมากกว่าร้อยละ 80 โดยในปี 2565 มีเพิ่มเติมอีก 1 โครงการในทำเลที่มีศักยภาพสูง ในเชิงการตลาดจะรุกไปที่ตลาดต่างประเทศในประเทศใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพมากยิ่งขึ้นและขยายกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพมากขึ้นมาทำการขายเชิงรุกในตลาดต่างประเทศที่ปัจจุบันได้ทำการตลาดอยู่

4. สร้าง Brand Awareness อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ และตกย้ำแบรนด์อาเรียให้เป็น Top Of Mind Brand ที่ลูกค้านึกถึง เพราะแบรนด์อาเรีย ทุกผลิตภัณฑ์จะมีสไตล์ที่โดดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ ทำให้ลูกค้าภูมิใจที่ได้เป็นเจ้าของ ‘บ้านอาเรีย’ โดยเน้นเจาะเข้าหากลุ่มลูกค้าด้วยสื่อ Online ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2565 ที่ผ่านมา เราได้ข้อมูลลูกค้าใหม่จากสื่อ Online ประมาณ 15,000 รายชื่อ ซึ่งฝ่ายขายจะทำการติดตามเพื่อเรียนเชิญลูกค้าทั้งหมดเข้ามาเยี่ยมชมโครงการต่อไป แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Offline Media ได้แก่ Billboard & Local Media ซึ่งทาง อาเรียได้ทำควบคู่กันอย่างต่อเนื่องทั้งสื่อ On-line และ Off-line

5. การให้บริการและการดูแลลูกค้า บริษัทให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการให้บริการและการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่องทั้งก่อนและหลังการขาย จึงทำให้เรื่องบริการและการดูแลเป็นกลยุทธ์หลักในการทำตลาดของบริษัท บริษัทจึงมีการพัฒนาระบบการให้บริการและดูแลหลังการขายสำหรับลูกค้าทุกท่าน ทำให้บริษัทมีส่วนช่วยในการดูแลลูกค้า โดยนับตั้งแต่วันที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการ ตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการ ตลอดจนรับมอบบ้าน และเป็นลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยบริษัทได้มีการพัฒนาฐานข้อมูลลูกค้าให้มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังมีการจัดหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เพื่อให้บริการได้อย่างทั่วถึง นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างและคงไว้ซึ่งสัมพันธ์ภาพอันดีแก่ลูกค้าในทุกโครงการของอาเรีย

6. สร้างสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง มีความประทับใจต่อโครงการของบริษัท ไม่เพียงแต่จะเป็นเรื่องของดีไซน์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ คุณภาพการก่อสร้าง และบริการหลังการขายแต่เพียงเท่านั้น บริษัทยังได้ให้ความสำคัญกับการสร้างสัมพันธ์ของลูกบ้าน โดยจะมีการจัดกิจกรรมเพื่อรักษาสัมพันธ์ภาพกับลูกบ้านในทุก ๆ เดือน ซึ่งถือเป็นจุดที่สร้างความแตกต่างให้กับตลาดและคู่แข่ง เพราะกลุ่มลูกบ้านเดิมนั้นถือเครื่องมือทางการตลาดที่แข็งแกร่งให้กับบริษัท ทำให้เกิดความประทับใจ การบอกต่อ รวมไปถึงการแนะนำเพื่อนมาเป็นลูกบ้านในอนาคตอีกด้วย

7. เน้นการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลใหม่ ๆ หลายทำเล พร้อม ๆ กัน หรือในเวลาใกล้เคียงกัน โดยจะเป็นทำเลศักยภาพใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ ทั้งใกล้รถไฟฟ้าและใกล้ห้างสรรพสินค้าที่กำลังเป็นกระแสใหม่ของการอยู่อาศัยคอนโดมิเนียมที่มีโอกาสในการเติบโตด้านราคาสูง เพื่อสามารถตอบโจทย์และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของบริษัทได้ในวงกว้างอย่างครอบคลุม โดยเน้นทำการตลาดโดยเน้นการขายให้หมดตั้งแต่ช่วงเริ่มขาย ตั้งแต่เปิดโครงการ และออกแบบโครงสร้างราคาให้มั่นคงทุกทำเลที่ทำการซื้อในแต่ละช่วงมีกำไรในการขายต่อเนื่องในอนาคต รวมถึงการออกแบบนั้นมีการออกแบบคอนโดมิเนียมให้เป็นแนวคิดใหม่ให้ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่อยู่อาศัยจริงมากที่สุด

กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทยังคำนึงถึงกำลังความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท และเป็นกลุ่มลูกค้า

ที่มีความกังวลกับความไม่มั่นใจในเสถียรภาพทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยของตนเอง บริษัทจึงให้ความสำคัญในการบริหารจัดการต้นทุน โดยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาใช้ ไม่ว่าจะเป็น Aluminum Formwork System, Precast System, Design Improvement เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังได้เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกันเพื่อให้มีผลิตภัณฑ์ครอบคลุมและตรงกับความต้องการทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1.5 – 6.0 ล้านบาท

กลยุทธ์ด้านการจัดจำหน่าย

บริษัทใช้วิธีการจำหน่ายโดยทีมงานขายของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยพนักงานขายที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์และบริการเป็นอย่างดี สามารถให้ข้อมูลและคำแนะนำเพื่อประกอบการตัดสินใจของลูกค้าได้ โดยพนักงานขายทุกคนจะได้รับการอบรมด้านเทคนิคการขาย และข้อมูลด้านผลิตภัณฑ์อย่างสม่ำเสมอ และอีกสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญก็คือ การตกแต่งสำนักงานขาย การตกแต่งห้องตัวอย่าง และการตกแต่งบริเวณโครงการ ซึ่งถือเป็นช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัท ที่แสดงถึงรายละเอียดของโครงการ อีกทั้งยังสร้างความประทับใจและความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าอีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทได้เข้าร่วมการจัดงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ฯลฯ ส่วนการตลาดกระตุ้นยอดขายในต่างประเทศ บริษัทจะเน้นการออกบูธ โดยได้รับความร่วมมือจากนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญในประเทศนั้น ๆ

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทยังคงที่จะมุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน บนสิ่งอำนวยความสะดวก และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นทั้งในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้าง และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกบ้าน ชุมชน และสังคม มีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุข ด้วยแนวความคิด “สุนทรียะในการใช้ชีวิต” (Aesthetic of Living) บริษัทได้มีนโยบายปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ ที่ชื่นชอบความทันสมัยและการใส่ใจสุขภาพกายและใจ บริษัทเล็งเห็นว่าแต่ละคนมีความสุขในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกัน บริษัทจึงมีหน้าที่สร้างพื้นฐานของความสุข ด้วยการสร้างพื้นที่ให้สมาชิกในครอบครัวได้มีไลฟ์สไตล์ความสุขในแบบของตนเอง โดยข้อความหลักในการสื่อสาร (Key message) คือ “อาเรียความสุขมีตัวตน” โดยแคมเปญนี้ต้องการสะท้อนให้เห็นถึงความหลากหลายของชุมชนที่แต่ละคนมีความสุขได้เหมือนกัน แต่ทุกคนสามารถมีความสุขวนเวียนอยู่รอบ ๆ ตัวได้ เมื่อได้อาศัยอยู่ในบ้าน

สำหรับช่องทางการสื่อสารเป็นการบูรณาการ ทั้งแบบ offline และ online เพื่อให้แต่ละสื่อได้ทำหน้าที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นการสร้างการรับรู้ (Awareness) เพื่อให้อาเรียเป็นแบรนด์ที่ลูกค้านึกถึงเป็นตัวเลือกลำดับต้น ๆ รวมถึงการสร้างความรู้ความเข้าใจในเนื้อหาให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่ม ด้วย Corporate Branding VDO หรือผ่านสื่อ Online อันที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Offline Media ได้แก่ Billboard & Local Media ที่ถือเป็นสื่อหลัก ที่ทำให้โครงการประสบผลสำเร็จ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทมีนโยบายการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ ดังนี้

นโยบายกำลังคน

การมีกำลังคนที่สามารถดำเนินการเองได้และพัฒนาคุณภาพฝีมือแรงงานเพื่อการจ้างงานที่ยั่งยืน โดยบริษัทลดความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างโดยจัดให้มีทีมงานของตนเองในการก่อสร้างจำนวนหนึ่ง อีกทั้งพัฒนาฝีมือแรงงานควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่บริษัท นำมาใช้ เพื่อให้คนงานเหล่านั้นสามารถทำงานกับบริษัทได้ในระยะยาวและมีความสามารถมากขึ้น

นโยบายด้านการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่และรายย่อยที่มีคุณภาพ

เพื่อให้การส่งมอบสินค้ามีคุณภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่องนอกเหนือจากด้านกำลังคนแล้ว บริษัทมีนโยบายที่จัดจ้างผู้รับเหมาขนาดใหญ่ที่มีคุณภาพสูง และมีประวัติการทำงานที่เห็นได้ชัดมาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จด้านคุณภาพ

นโยบายการจ้างงานแรงงานต่างด้าว

ปัจจุบันบริษัทมีแรงงานต่างด้าวถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับแรงงานที่อยู่ระหว่างการขออนุญาต ก็จะต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น เช่นกัน

นโยบายสร้างศูนย์ฝึกฝีมือแรงงาน

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ บริษัทมีนโยบายสร้างศูนย์ทดสอบฝีมือแรงงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา เพิ่ม-ลดค่าจ้างให้เหมาะสมกับทักษะฝีมือ เพื่อเปิดโอกาสให้ช่างฝีมือได้พัฒนาทักษะฝีมือและพัฒนาตนเองไปสู่มาตรฐานที่สูงขึ้น ให้สอดคล้องกับมาตรฐานและตรงกับความต้องการของบริษัท เพื่อให้งานก่อสร้างมีคุณภาพที่ดีมากยิ่งขึ้น

นโยบายการจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ในงานก่อสร้างและการบริการหลังการขาย

เพื่อการส่งเสริมการขาย บริษัทมีนโยบายในการรับประกันคุณภาพสินค้าให้กับลูกค้ายาวนานขึ้น โดยการเจรจาต่อรองให้ผู้ผลิตสินค้า รับประกันคุณภาพสินค้าตั้งแต่ 3 - 5 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับชนิดของวัสดุ ตลอดจนมีนโยบายการเอาใจใส่ดูแลลูกค้าตั้งแต่เริ่ม และบริการหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

รายละเอียดขั้นตอนการจัดหาผลิตภัณฑ์และการบริการ

1. การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินเป็นต้นทุนหลักในการทำธุรกิจของบริษัท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 - 40 ของต้นทุนทั้งหมด ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมาก การจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการนั้น บริษัทจะมองหาที่ดินที่มีศักยภาพ และอยู่ในเขตเมือง ทั้งนี้ เพื่อให้ที่ดินดังกล่าว ภายหลังการพัฒนาเป็นโครงการแล้วสามารถขายและปิดโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น และก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยสำรวจสภาพการณ์ตลาดและสภาวะการแข่งขัน รวมทั้งความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการเพื่อหาโอกาสทางการตลาด และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จากนั้นจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดิน โดยบริษัทจะติดต่อซื้อที่ดินผ่านนายหน้าขายที่ดินเป็นส่วนใหญ่ หรือบางกรณีบริษัทอาจติดต่อซื้อจากเจ้าของที่ดินเอง ในราคาที่เปรียบเทียบกับราคาประเมิน หรือราคาตลาดแล้วเห็นว่าเหมาะสม บริษัทไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อสะสมไว้ก่อนการพัฒนาโครงการเป็นระยะเวลานาน

2. การจัดหาผู้รับเหมาและการก่อสร้าง

บริษัทจะเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาขนาดกลางและรายย่อยที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานและต้นทุนการก่อสร้างให้ได้ตามที่บริษัทกำหนดไว้ โดยความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาของบริษัทจะสามารถลดลงได้ ดังนี้

2.1 บริษัทมีการเจรจาราคาค่าวัสดุก่อสร้างหลักส่วนใหญ่กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างให้ผู้รับเหมาและกำหนดยืนยันราคาไว้กับผู้รับเหมาสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง และให้ผู้รับเหมาไปซื้อวัสดุจากผู้ค้าที่ได้เจรจาค่าวัสดุไว้ให้แล้ว ส่งผลให้ผู้รับเหมาที่รับงานจากทางบริษัทสามารถกำหนดและควบคุมต้นทุนของตนเองได้แม่นยำมากขึ้น ทำให้ผู้รับเหมาต้องการที่จะทำธุรกิจกับบริษัท

2.2 ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาที่รับทำงานให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่องมากกว่า 20 ราย ซึ่งหากผู้รับเหมารายใดไม่สามารถรับงานที่ทำได้กับบริษัทไว้ได้ บริษัทก็สามารถจัดให้ผู้รับเหมารายอื่นทดแทนได้ทันที

2.3 มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่แทนกำลังคน เช่น แบบบอลูมิเนียมสำหรับหล่อคอนกรีต (Aluminum formwork) หรือระบบหล่อสำเร็จเป็นต้น โดยระบบทั้งสองดังกล่าว จะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือลงได้

2.4 ปัจจุบันบริษัทมีการวางแผนล่วงหน้า โดยประสานงานบริษัทจัดหาแรงงาน นำแรงงานต่างด้าวจากประเทศต้นทาง อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งเป็นแรงงานต่างด้าวแบบมีการรับประกัน ผ่านกระบวนการนำเข้าแรงงานจากประเทศต้นทาง และมีสัญญาค่าประกันรับรองคุณภาพแรงงานเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 เดือนถึง 1 ปี และสามารถนำเข้าแรงงานได้ตลอดปี ทำให้มั่นใจได้ว่าหากมีภาวะไม่ปกติ ทางบริษัทยังคงดำเนินการก่อสร้างได้อย่างราบรื่น

2.5 บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องของคุณภาพทั้งแนวราบและแนวสูง โดยบางโครงการได้จัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสูงเข้ามามีดำเนินการ และจัดให้มีการประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาเป็นประจำทุกปี

3. การส่งมอบงาน

บริษัทจะชำระเงินค่าก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาตามงวดความสำเร็จของงานที่ได้รับไว้ในสัญญาการก่อสร้างและหลังจากที่ได้มีการตรวจรับงวดงานร่วมกับลูกค้าแล้วเท่านั้น ซึ่งในการชำระเงินให้กับผู้รับเหมาบริษัทจะหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ โดยผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้างเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง มีคุณภาพของงานที่ดี มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเครดิตทางการค้าที่ดี จึงทำให้มั่นใจได้ว่างานของผู้รับเหมา มีคุณภาพในระดับหนึ่ง บริษัทยังได้กำหนดให้มีคณะทำงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง โดยว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาเป็นผู้ควบคุมคณะทำงาน มีการจัดฝึกอบรมผู้ควบคุมงานและวิศวกรก่อสร้างของทั้งบริษัทและผู้รับเหมา จัดทำคู่มือว่าด้วยมาตรฐานการก่อสร้างและมาตรฐานการตรวจรับบ้าน ในส่วนของการติดตามความก้าวหน้างานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้างจะคอยรายงานความคืบหน้างานก่อสร้าง เมื่อมีเหตุล่าช้าจะเข้าแก้ไขปัญหาได้ทันเวลา ในกรณีที่ผู้รับเหมารายเดิมไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด ก็จะจัดหาผู้รับเหมารายอื่นเข้าทำงานแทน

4. การจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทจะจัดให้ทุก ๆ โครงการถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เป็นอย่างน้อยซึ่งส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อบุคคลภายนอก รวมทั้งกำกับดูแลด้านสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร หมายถึง สภาพแวดล้อมโครงการ ที่ทำงาน ที่พักคนงานด้วย ทั้งนี้ จะต้องอยู่ในหลักการทำงานของ HSE Health Safety and Environment

5. การพัฒนาโครงการและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในการพัฒนาโครงการบริษัทมีการดูแลการขออนุญาต การล้างทำความสะอาดและถนนเมื่องานเสร็จ การฉีดน้ำกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และการจำกัดเวลาทำงาน

6. การพัฒนาโครงการและงานก่อสร้างขนาดใหญ่ จะต้องมีการทำรายงานศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการและงานก่อสร้างขนาดใหญ่ จะต้องมีการทำรายงานศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทต้องดำเนินการแก้ไขปรับปรุงงานเพื่อลดผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมอยู่แล้ว เมื่อได้หนังสือรับรองจากหน่วยงานดังกล่าวแล้ว บริษัทจึงจะสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้นอกจากนี้บริษัทได้ร่วมมือกับชุมชนทำความเข้าใจความสะอาดถนนนอกโครงการและปลูกต้นไม้เพื่อดูดซับฝุ่นละออง ส่วนอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ภายในบ้านบริษัทเลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ติดตั้งให้กับลูกค้าหรือที่จัดเตรียมเป็นของสมาคมคุณ หรือการส่งเสริมการขายให้ลูกค้าก็ล้วนเป็นแบบประหยัดไฟทั้งสิ้นและที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องของสิ่งแวดล้อม

ในทำนองเดียวกันบริษัทก็คำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในระหว่างการก่อสร้าง และหลังจากโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทมีนโยบายการจัดการด้านความสะอาดของโครงการให้สะอาดอย่างสม่ำเสมอ สภาพแวดล้อมในบริเวณที่พักคนงาน การใช้ชีวิตประจำวันภายในที่พักคนงาน การอยู่ร่วมกันของคนงานต่างด้าวหลายเชื้อชาติ โดยมีการจัดแบ่งที่พักไม่ให้ปะปนกันอันอาจเป็นเหตุให้เกิดการทะเลาะวิวาทจากเหตุของความแตกต่างด้านเชื้อชาติ

7. บริษัทมีความมุ่งมั่นสร้างสรรค์สิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

บริษัทมีความมุ่งมั่นสร้างสรรค์สิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน พร้อมการดูแลชุมชน และทุกครอบครัวของอารียา ตั้งแต่จุดเริ่มต้น ทั้งการเปลี่ยนพฤติกรรมทั้งขยะ ให้กลายเป็นสิ่งที่มีมูลค่า โดยได้ริเริ่มโครงการ Recycle Time ที่เป็นสื่อกลางในการรับซื้อขยะรีไซเคิล โดยลูกบ้านอารียาที่เข้าร่วมโครงการสามารถกดปุ่มเรียกผ่านแอปพลิเคชัน Recycle Time ที่งานก็จะเข้ามาจัดเก็บขยะรีไซเคิลที่คัดแยกไว้ถึงหน้าบ้าน โดยลูกบ้านจะได้รับเงินจากการจำหน่ายขยะเหล่านั้นและสามารถถอนเงินได้จริงใช้งานง่าย สะดวก ปลอดภัย ไร้การสัมผัส โครงการ Recycle Time ได้ดำเนินการตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน รวมกว่า 4 ปี มีลูกบ้านใช้บริการกว่า 2,600 ครอบครัว และสามารถรวบรวมขยะจากลูกบ้านของ อารียา มารีไซเคิลได้กว่า 200,000 กิโลกรัม

ใช้งานง่าย สะดวก ปลอดภัย ไร้การสัมผัส โครงการ Recycle Time ได้ดำเนินการตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน รวมกว่า 4 ปี มีลูกบ้านใช้บริการกว่า 2,600 ครอบครัว และสามารถรวบรวมขยะจากลูกบ้านของ อารีญา ฯ มารีไซเคิลได้กว่า 200,000 กิโลกรัม

โครงการของบริษัทในปัจจุบัน

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	วันที่เริ่ม ขาย	วันที่เริ่ม โอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายของ สินค้าคงเหลือ		มูลค่าขายของ สินค้าคงเหลือที่ อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%			
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)		

บ้านเดี่ยว

อารีญา สวนา 3	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-47	ก.ย.-62	23	281.70	9	116.50	-	-	2	27.20	-	-	12	138	100%
อารีญา เมทโร (เกษม)	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-57	พ.ค.-57	35	387.70	33	353.10	-	-	-	-	-	-	2	34.60	96.15%
เดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ - สีวันนที	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-55	มี.ย.-56	150	597.70	131	501.50	3	14.6	-	-	16	81.60	-	-	100%
เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ย.-57	เม.ย.-58	86	313.30	81	290.60	-	-	-	-	5	22.60	-	-	100%
อารีญา โกลด์ วงแหวน-รามอินทรา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-58	ต.ค.-58	124	523.90	121	507.70	-	-	-	-	3	16.20	-	-	100%
อารีญา โกลด์ ลาดกระบัง -สุววรรณภูมิ	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้	ก.พ.-59	เม.ย.-59	73	513.30	29	179.90	-	-	-	-	12	87.50	32	246.10	87.02%
อารีญา โกลด์ วงแหวน - ราชพฤกษ์	บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พ.ค.-59	พ.ค.-59	115	430.80	74	261	-	-	1	4	7	31.30	33	134.50	87.98%
ดี เอวา เรสซิเดนซ์	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.พ.-60	มี.ค.-60	110	1,056.90	16	414.70	-	-	2	81.50	2	91	90	469.70	77.25%
อารีญา นูบนา ลาดพร้าว-เสรีไทย	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ย.-61	ต.ค.-61	28	291.30	12	145.10	-	-	-	-	-	-	16	146.10	87.88%
อารีญา โกลด์ พรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ	บริษัท กูลส์เพช จำกัด	พ.ย.-61	ร.ค.-61	144	1,365.80	73	519.30	-	-	3	30.80	11	121.90	57	693.80	71.50%
รวมบ้านเดี่ยว 10 โครงการ				880	5,762.4	579	3,289.2	3	14.60	8	143.50	56	452.10	242	1,862.80	

ทาวน์โฮม / บ้านแฝด

เดอะคัลเลอร์ส กาญจนาภิเษก- ราชพฤกษ์	บริษัท กูลส์เพช จำกัด	พ.ย.-57	ร.ค.-57	263	454.80	262	451.60	-	-	-	-	1	3.20	-	-	100%
เดอะวิลเลจ กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ย.-57	มี.ค.-58	133	371.30	132	366.40	-	-	-	-	1	4.90	-	-	100%
เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	เม.ย.-59	มี.ย.-59	225	433.70	184	342.10	2	3.80	1	2.40	11	23.30	27	62	97.80%
เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2	บริษัท ซิลลิสเพช จำกัด	ต.ค.-61	พ.ย.-61	272	545.80	54	96.30	1	1.80	2	5	6	13.50	209	429.20	34.08%
เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์	บริษัท กูลส์เพช จำกัด	ต.ค.-62	พ.ย.-62	150	503.30	87	263.60	-	-	-	-	17	62.30	46	177.50	81.80%
อารีญา แมนดาร์น่า เอกมัย-รามอินทรา	บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	ม.ค.-62	มี.ย.-62	120	891.10	77	524.80	-	-	1	8.40	8	76.50	34	281.40	81.73%
เดอะ พาร์ค บาย อารีญา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ม.ค.-62	เม.ย.-62	73	922.90	12	124.70	-	-	-	-	7	86.30	54	711.90	100%
เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-59	ก.ย.-59	342	753.20	329	718.40	1	2.60	-	-	12	32.20	-	-	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	วันที่เริ่ม ขาย	วันที่เริ่ม โอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายของ สิ้นค่าคงเหลือ		มูลค่าขายของ สิ้นค่าคงเหลือที่ อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		ความคืบหน้า การก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	
เดอะ คัสเลอร์ส มีนัส รังสิต-วงแหวน	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พ.ค.-60	มิ.ย.-60	481	1,045.50	243	480.30	3	6.20	-	-	16	36	219	523	67.20%
เดอะ วิลเลจ รังสิต – วงแหวน	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-60	ก.ย.-60	319	1,100.90	165	506.40	3	10.40	-	-	20	76	131	508.10	100%
อารียา บริกกี รังสิต-คลอง 4	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ร.ค.-60	มิ.ย.-61	7	30.70	2	9	-	-	-	-	5	2160	-	-	100%
อารียา บริกกี รังสิต-วงแหวนฯ	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-61	ส.ค.-61	8	28.70	4	14.20	-	-	-	-	4	14.60	-	-	100%
อารียา บริกกี รังสิต-วงแหวนฯ 2	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	ส.ค.-61	ส.ค.-61	8	30.50	5	19.60	-	-	-	-	3	10.90	-	-	100%
เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-61	พ.ค.-61	130	649.80	84	378.10	1	4.90	-	-	8	48.20	37	218.70	86.22%
เดอะวิลเลจ บางนา	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-55	ก.ค.-55	105	310	104	307.50	-	-	-	-	-	-	1	2.60	100%
เดอะคัสเลอร์ส บางนา วงแหวน 2	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ต.ค.-60	ร.ค.-60	270	649.60	269	649.70	-	-	-	-	1	3	-	-	100%
เดอะ คัสเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เม.ย.-62	มิ.ย.-62	183	508.30	172	469.90	2	7.60	-	-	9	30.80	-	-	100%
เดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-63	ร.ค.-63	134	619	86	374.80	4	19.30	9	45.10	15	74	20	105.90	88.37%
เดอะคัสเลอร์ส แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-50	เม.ย.-51	187	344.80	186	342.20	-	-	-	-	1	2.70	-	-	100%
โคโม บีอีทีก้า บางนา	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พ.ค.-63	มิ.ย.-63	126	729.50	123	708.20	2	12.60	-	-	1	8.80	-	-	100%
โคโม เบียงก้า 2 บางนา	บริษัท อิลัสเปซ จำกัด	มิ.ย.-65	มิ.ย.-65	109	797.10	21	147.80	3	21	5	35.20	13	106.10	67	487	47.50%
โนระ-บางนา	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	ส.ค.-65	ส.ค.-65	178	671.90	40	140.20	-	-	17	63.50	7	31.70	114	436.50	31.35%
โนระ ภาณุอนากิเบก- ราชพฤกษ์	บริษัท อิลัสเปซ จำกัด	ก.ย.-65	ก.ย.-65	138	391	10	26	1	3.10	7	21.20	4	13.60	116	327.20	33.29%
เดอะวิลเลจ ภาณุอนากิเบก- ราชพฤกษ์ 3	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	ก.ย.-65	ก.ย.-65	95	410.60	1	3.10	-	-	2	9.20	9	38.80	83	359.60	17.87%
รวมทวนนิยม / บ้านแฝด 24 โครงการ				4,056	13,194.0	2,652	7,461.9	23	93.3	44	190.0	179	819.0	1,158	4,630.6	-

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้วรอโอน		มูลค่าขายแล้วรอโอน		มูลค่าขายของสินค้าคงเหลือ		มูลค่าขายของสินค้าคงเหลือที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	

คอนโดมิเนียม

เอ สเปซ ไฮ.ดี. อโศก-รัชดา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-55	เม.ย.-59	547	2,268.60	523	2,165.40	4	17.50	-	-	20	85.70	-	-	100%
เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ส.ค.-56	เม.ย.-60	406	739.30	350	624	45	77.60	-	-	11	37.60	-	-	100%
เจลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ส.ค.-60	ม.ค.-63	124	1,615.70	49	659.70	1	8.40	-	-	73	939.30	1	8.30	100%
เอ สเปซ มี บางนา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-55	ก.ค.-58	960	1,244.40	947	1,186.90	-	-	-	-	13	57.60	-	-	100%
สุนทริยา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เม.ย.-63	พ.ค.-68	542	9,220.00	-	-	-	-	6	84.20	-	-	536	9,135.80	9.60%
เอ สเปซ เกษตร-นวมินทร์	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ต.ค.-49	พ.ย.-52	207	315.70	206	314.20	-	-	-	-	1	150	-	-	100%
นาวั แมกา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.65		2,040	3,859.70	-	-	-	-	355	717.70	-	-	1,685	3,142	-
รวมคอนโดมิเนียม 7 โครงการ				4,826	19,263.4	2,075	5,950.2	50	1035	361	8019	118	1,121.7	2,222	12,286.1	-
รวมทั้งหมด 41 โครงการ				9,770	38,219.8	5,306	15,701.3	76	2114	413	1,135.4	353	2,392.8	3,622	18,779.5	-

* ยอดขายแล้วที่ระบุไว้ในตาราง หมายถึง ยอดขายให้กับลูกค้าที่ได้ทำสัญญาซื้อแล้ว ทั้งที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วและยังไม่ได้โอน

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การลงทุน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักและธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาการลงทุน โดยการเข้าลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ประเภทของธุรกิจนั้น ๆ อีกทั้งยังต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 13 บริษัท และมีเป้าประสงค์ดังนี้

บริษัท	เป้าประสงค์
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	เพื่อให้บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า ทั้งนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน
บริษัท วัน อีฟ จำกัด	เพื่อให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้วยวิวัฒนาการที่ทันสมัยให้กับโครงการต่างๆของบริษัทและลูกค้าทั่วไป
บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ซิลส์เปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท อารีญา 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 มอริโรว์ 1 จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
บริษัท เอ เรน จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้าน อสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท 10,000,000 บาท	99.99
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท 100,000,000 บาท	99.99
บริษัท อารียา แมนเนจ เม็นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 6,500,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 6,000,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท 60,000,000 บาท	99.99
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 6,500,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท ซิลัสสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 100,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท 1,000,000 บาท	99.99
บริษัท อารียา ฮออลพิทอล ลิตี้ จำกัด	ร้านอาหารและบริการ	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 100,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท 10,000,000 บาท	99.99
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท 1,000,000 บาท	99.97
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและบริการ อื่นๆ	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท 1,000,000 บาท	99.97
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิม : บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียม	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 500,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท 50,000,000 บาท	99.99
บจก. มอร์โรว์ 1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียม	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 5,000,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท 500,000,000 บาท	99.99
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เพื่อรองรับโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 2,000,000 หุ้น หุ้นละ 1,000 บาท 2,000,000,000 บาท	99.99
บริษัท เอ เรน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท 1,000,000 บาท	99.97

โครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	มูลค่าต้นทุนเงินลงทุน (ล้านบาท)
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	10	99.99	10
บริษัท วัน อีพ จำกัด	100	99.99	100
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	65	99.99	65
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	60	99.99	60
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	65	99.99	65
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	1	99.99	1
บริษัท อารียา ฮอลพิทออลิสตี้ จำกัด	10	99.99	-
บริษัท สุนทรีया เรสซิเดนซ์ จำกัด	1	99.97	1
บริษัท สุนทรีया เลเซอร์ จำกัด	1	99.97	1
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	50	99.99	50
บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด	500	99.99	500
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	2,000	99.99	2,000
บริษัท เอ เรน จำกัด	1	99.97	1

ข้อมูลหลักทรัพ์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200,000,000 บาท ชำระแล้วจำนวน 980,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งจำนวน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษี	469,928,096	47.9
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	นางสาวจารวี สิริจวรา	48,850,000	5.0
6	นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์	46,588,500	4.8
7	นายอำนาจ จันทรกนุงศ์	21,179,000	2.2
8	นายวิรัชศักดิ์ คุณพลิน	20,000,000	2.0
9	นางนิภาพัฒน์ ไรมรัตนพันธ์	19,400,000	2.0
10	นายฐกร นิติปัญญาวุฒิ	15,256,700	1.5
	รวม	941,940,296	96.1

* กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษี ประกอบด้วย
(1) นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท และ
(2) นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 149,031,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.2 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท

การออกหลักทรัพ์อื่น

1. หลักทรัพ์ตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนรวม 6,663 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	วันออก หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	อัตรา ดอกเบี้ย (ต่อปี)	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน	มูลค่า ณ วันออกหุ้นกู้ (ล้านบาท)
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 (A233A) ครบ กำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	11 กันยายน พ.ศ. 2563	2 ปี 6 เดือน	7.00	11 มีนาคม พ.ศ. 2566 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	645
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 (A238A) ครบ กำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	2 ปี 6 เดือน	7.00	11 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1,348
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 (A241A) ครบ กำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	8 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	2 ปี 6 เดือน	7.00	8 มกราคม พ.ศ. 2567	1,460
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 (ชุด 1 =A231A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มี สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	19 มกราคม พ.ศ. 2565	1 ปี	6.35	19 มกราคม พ.ศ. 2566	971
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 (ชุด 2 =A241B) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มี สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	19 มกราคม พ.ศ. 2565	2 ปี	6.85	19 มกราคม พ.ศ. 2567	434
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 (ชุด 3 =A271A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มี สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	19 มกราคม พ.ศ. 2565	5 ปี	6.85	19 มกราคม พ.ศ. 2570	535
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 (A257A) ครบ กำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	3 ปี	7	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568	570
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 (A250A) ครบ กำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	4 ตุลาคม พ.ศ. 2565	3 ปี	7	4 ตุลาคม พ.ศ. 2568	550
หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนด ไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอน หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	19 ตุลาคม พ.ศ. 2565	183 วัน	5.5	4 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	150
รวม					6,663

2. ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดคงค้างตัวสัญญาใช้เงินทั้งสิ้น 427 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

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

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

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทนั้น บริษัทไม่ได้กำหนดอัตราส่วนในการจ่ายไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทย่อยและคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลเป็นกรณีไป

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการ ดำเนินธุรกิจ

2

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ

บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้น บริษัทจึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจปัจจัยที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตมีดังนี้

1. ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบข้อบังคับ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

- ผลกระทบจากมาตรการการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม
- ผลกระทบจากการเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศ เช่น ทางโซนบางนาที่ทางหน่วยงานรัฐยังไม่มีแนวเขตเวนคืนที่ชัดเจนทำให้มีผลกระทบต่อการวางผังโครงการอย่างไรก็ตามทางบริษัทได้เพื่อระยะรับ จากแนวเวนคืนออกมาเพื่อป้องกันปัญหาการถูกเวนคืนที่ดินกระทบต่อลูกค้าในอนาคต ปัจจุบันยังไม่มี ความคืบหน้าในการเรื่องแนวเขตเวนคืน
- ผลกระทบจากการประกาศผังเมืองใหม่ ได้แก่ ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครและผังเมืองรวม จ.นนทบุรี ซึ่งในปัจจุบันได้ ออกผังร่างมาแล้ว ซึ่งผังร่างกรุงเทพมหานครพบว่าบริเวณที่เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงที่ดูน่าสนใจ เช่น โซนที่อยู่บริเวณถนนอ่อนนุชจนถึงถนนศรีนครินทร์ รวมถึงซอยย่อยในอ่อนนุชทั้งหมด จากพื้นที่สีเหลือง ย.๔ ตามผังเมืองฯ เดิมจะมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่สีส้ม ย.๗ ตามร่างผังเมืองฯ ใหม่ในครั้งนี้แทน ทำให้ที่ดินบริเวณนี้สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยได้ไม่เกิน 10,000 ตร.ม./อาคาร จากเดิมทำได้เพียงแค่ 2,000 ตร.ม./อาคาร เท่านั้น และตามกฎหมายควบคุมการก่อสร้างถาขนาดถนนหน้าที่ดินกว้างไม่ถึง 10 ม. ไม่สามารถก่อสร้างอาคารสูงได้เกิน 23 ม. ทำให้ที่ดินในซอยขนาดเล็กนี้ต้องพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมไม่เกิน 8 ชั้น เท่านั้น ซึ่งบริเวณนี้มี FAR เพิ่มขึ้นเป็น 4:1 เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการแบบ LOW RISE ได้ ซึ่งจะทราบความชัดเจนในปี 2567 เป็นต้น แต่ในขณะที่ผังร่างเมืองรวม จ. นนทบุรี ที่รอประกาศใช้ การพัฒนาแนวราบเป็นไปได้ยากเพราะข้อจำกัดในเรื่องความกว้างถนน แต่ทั้งนี้บริษัทจึงได้มีทีมวิเคราะห์โครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งรูปแบบโครงการที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

2. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

ในปี 2565 ราคาที่ดินทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 อย่างไรก็ตามที่ดินที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและสามารถขึ้นโครงการได้มีการขยับตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญประมาณร้อยละ 10 ขึ้นไปและมีการแข่งขันการซื้อที่ดินอย่างสูงในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ทำให้ราคาต้นทุนที่ดินที่มีศักยภาพขยับตัวสูงอย่างต่อเนื่องและมีจำนวนที่ลดลงไปเรื่อย ๆ ในขณะที่สภาพเศรษฐกิจยังคงค่อย ๆ พื้นตัวแต่ก็ยังไม่ฟื้นเต็มที่จากวิกฤตการณ์โควิด และจากภาคการก่อสร้างที่ค่อยเปิดรับนักท่องเที่ยวเข้ามาเป็นไปตามที่สถาบันต่าง ๆ เคยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะค่อย ๆ พื้นตัวดีขึ้นในปี 2566 และไปฟื้นตัวเต็มที่ในช่วงปลายปี 2566 ถึงต้นปี 2567 ดังนั้นบริษัทจึงได้มีทีมสำรวจวิจัยตลาดและติดตามความเคลื่อนไหวของที่ดินอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมเพื่อผลิตสินค้าที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

3.1 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและการปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ

จากความผันผวนของราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาเหล็กในตลาดโลก ตั้งแต่ปี 2564 จนถึงปี 2565 ราคาเหล็กสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์จากความต้องการเหล็กที่เพิ่มมากขึ้นเกือบทั่วภูมิภาคทั่วโลกทำให้ความต้องการเหล็กมีสูงขึ้นแต่ภาคการผลิตไม่สามารถทำกำไรได้ ในขณะที่ราคาเหล็กในประเทศได้ขยับตัวสูงขึ้นตามราคาวัตถุดิบที่สูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนเหล็กสูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 37 ความผันผวนของราคาเหล็กทำให้มีผลกระทบกับต้นทุนการผลิตที่สำคัญอาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลง ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนและส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทจึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาวัสดุและค่าแรงก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาเหล็กและวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาเหล็กในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด รวมถึงการกำหนดยืนยันราคาวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้ในระดับหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา

บริษัทได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้างและทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น ไม้ฝาเอนอร์มา มีระบบคอนกรีต ที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ ALUMINUM FORMWORK SYSTEM, PRECAST SYSTEM, BATHROOM PODS, SOLAR CELL SYSTEM, DESIGN IMPROVEMENT เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวน์โฮม 2 - 3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 8 - 12 เดือนซึ่งสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาวัสดุและการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ซึ่งต้องใช้เวลาก่อสร้าง 2 - 3 ปีนั้น บริษัทได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้วและหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ขั้ระยะหนึ่งบริษัทได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อใช้ปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

ค่าแรงขั้นต่ำที่มีการปรับเพิ่มทุกปี เช่น วันที่ 1 มกราคม 2560 ปรับค่าแรงขั้นต่ำจาก 300 บาทต่อวัน เป็น 310 บาทต่อวัน วันที่ 1 เมษายน 2561 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 325 บาทต่อวัน และปัจจุบันได้ปรับค่าจ้างขั้นต่ำประจำปี 2563 เป็น 331 บาทต่อวัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.80 ซึ่งไม่ได้ส่งผลกระทบกับการจ้างแรงงานมากนัก และยังคงราคาค่าจ้างขั้นต่ำประจำปี ที่ 331 บาท (จังหวัดกรุงเทพมหานคร) ในปี 2564-2565 แต่ล่าสุดจากการประชุมคณะรัฐมนตรี ในวันที่ 13 กันยายน 2565 มีมติเห็นชอบให้ปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำสำหรับปี 2565 ทั้ง 77 จังหวัด จำนวน 9 อัตรา โดยกำหนดอัตราเริ่มต้นตั้งแต่วันละ 328 บาท ถึง 354 บาทตามที่กระทรวงแรงงานเสนอเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการค่าจ้าง โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 เป็นต้นไป ในส่วนของจังหวัดกรุงเทพมหานครมีการปรับเพิ่มเป็น 353 บาท จากเดิม 331 บาท

3.2 ศักยภาพและประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา

บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีคุณภาพและมีความมั่นคงทางการเงินเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทได้สะสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้าง

ความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาและจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน

ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มพัฒนาบุคลากรให้ใช้ระบบ BIM (BUILDING INFORMATION MODELING) ซึ่งเป็นเทคโนโลยีใหม่ที่ถูกพัฒนาขึ้นสำหรับการก่อสร้างที่สามารถทำงานครอบคลุมการก่อสร้างได้ทั้งหมด เริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร การถอดบัญชีปริมาณวัสดุ (BOQ : BILL OF QUANTITY) การเขียน SHOP DRAWING คือแบบที่เขียนขึ้นมาเพื่อใช้ทำงานจริง ๆ เพื่อลดความผิดพลาดระหว่างการก่อสร้าง ตลอดจนถึงการใช้ BIM สำหรับการวางแผนงานก่อสร้างด้วย

3.3 ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

ถึงแม้ว่าในสถานการณ์โควิด-19 และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจะทำให้แรงงานข้ามชาติเดินทางกลับประเทศ และปัจจุบันทางรัฐบาลยังไม่มีนโยบายเปิดประเทศรับแรงงานข้ามชาติกลับเข้ามาทำงานก็ตาม แต่เนื่องด้วยบริษัทได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควรทำให้ทีมงานสะสมแรงงานทั้งแรงงานไทยและแรงงานข้ามชาติที่มีฝีมือและถูกต้องตามกฎหมาย รวมถึงบริษัทมีผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร ปัจจุบันจำนวนผู้รับเหมาที่บริษัทจ้างมีเพียงพออยู่สำหรับรองรับการเปิดโครงการต่าง ๆ โดยเป็นไปในลักษณะของการจ้างเหมาและปัจจุบันนี้บริษัทได้รับความร่วมมือจากผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ มาดำเนินการติดตั้งวัสดุต่าง ๆ ที่ผู้ผลิตจำหน่ายสินค้านั้น ๆ เช่น จ้างเหมาโครงหลังคาพร้อมนุง งานเหล็กพร้อมติดตั้ง งาน PRECAST พร้อมติดตั้ง เป็นต้น จึงเป็นการเสริมสร้างกำลังการผลิตของบริษัท แต่เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจนั้นมีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัท กลยุทธ์ที่บริษัทดำเนินการคือต้องมีการปรับค่าแรงขึ้นต่ำให้เป็นไปตามกฎหมาย ปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดคุณภาพผู้รับเหมาเพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้วและประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบ เพื่อลดอัตราพึ่งพาแรงงานฝีมือให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้ ในทางปฏิบัติบริษัทมีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

3.4 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงานมีผลกระทบต่อปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้างและชื่อเสียงของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวและพัฒนาจุดเสี่ยงให้เป็นจุดแข็ง ดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับพนักงานและจะขยายการศึกษานอกระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มซึ่งเป็นบุตรของพนักงานก่อสร้าง
- มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักพนักงานในด้านต่าง ๆ โดยการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานก่อสร้างและรักษาความสะอาดบริเวณที่พัก
- ให้ความรู้กับพนักงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงาน และจัดฝึกอบรมโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการฝึกอบรมด้านความปลอดภัยในการทำงาน รวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน
- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับพนักงาน รวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุขสำหรับประชากรกลุ่มนี้เป็นพิเศษ ตรวจสอบสุขภาพก่อนเข้าทำงานโดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือ

ที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตามกฎหมายกระทรวงแรงงาน

เพื่อจัดให้คนงานทำงานให้เหมาะสมกับงานที่ทำเพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยงอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

- มีการตรวจสอบสุขภาพอนามัยคนงานเป็นระยะ ๆ อย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้ว ทั้งนี้เพื่อเป็นการค้นหาโรคแต่เนิ่น ๆ และรักษาได้ทันเวลาที่เพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

4. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในบริเวณใจกลางเมือง

โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทจะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑลไม่ไกลจากระบบขนส่งสาธารณะของภาครัฐเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในแต่ละโครงการให้สามารถเดินทางเข้าออกอย่างสะดวก ทั้งนี้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางชุมชนเป็นที่ดินที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ต้องการนำมาสร้างโครงการและที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีอยู่อย่างจำกัด ประกอบกับราคาที่ดินขยับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการพัฒนาของรถไฟฟ้าโดยเฉพาะบริเวณรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ ส่วนต่อขยายสายสีเขียว สายสีเหลือง สายสีชมพู และสายสีส้ม มีราคาเพิ่มสูงขึ้นประมาณร้อยละ 13 สำหรับวิธีการป้องกันความเสี่ยงในส่วนนี้บริษัทได้มีการวางแผนระยะยาวไว้แล้ว โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินในปริมาณที่สามารถรองรับกับแผนงานก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้บริษัทมีพื้นที่อีกส่วนหนึ่งที่ทีมค้นคว้าและวิจัยการตลาดได้ทำการวิเคราะห์ไว้ว่ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวเป็นศูนย์กลางความเจริญของธุรกิจและแหล่งชุมชน เช่น บางนา-ตราด จตุจักร สายไหม ภาณุวนาภิเษก-ราชพฤกษ์ อ่อนนุช-ศรีนครินทร์ เป็นต้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้พิจารณาเรื่องความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตไว้ด้วย เนื่องจากในปีที่ผ่านมาค่าที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายแนวรถไฟฟ้าและถนนเป็นจำนวนมาก ที่ดินในทำเลต่าง ๆ โดยเฉพาะที่มีความต้องการในแหล่งชุมชนจึงมีการปรับตัวขึ้นสูง ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้นและราคาตลาดที่อยู่อาศัยก็จะปรับตัวขึ้นสูงตามไปด้วย ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับความสามารถกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าทั่วไป บริษัทจึงได้มีทีมสำรวจวิจัยตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

5. ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม

การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้างยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างเนื่องจากเป็นการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาจองซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (PRE-SALES) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่าจองจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วยเวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การเปิดโครงการใหม่มีการพัฒนาสินค้าโดยวางแผนคิดตั้งแต่วิธีการก่อสร้างทำให้บริษัทมีความแม่นยำในการคำนวณต้นทุน

6. ความเสี่ยงด้านการเงิน

6.1 ความเสี่ยงในด้านการเงิน และผลการดำเนินงานที่ไม่สม่ำเสมอ

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ 2,947 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเท่านั้น และรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างนั้นลดลงเนื่องจากได้เสร็จสิ้นการก่อสร้างไปแล้วจำนวน 1 โครงการทั้งหมด 2 โครงการ

ด้วยสาเหตุดังกล่าวบริษัทยังมีความเสี่ยงด้านการเงินอยู่เพราะบริษัทมีผลประกอบการที่ไม่สม่ำเสมอ บริษัทได้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยการกำกับดูแลผลประกอบการและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่อย่างสม่ำเสมอและบริหารจัดการเงินกู้ยืมเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยพิจารณาจากแหล่งเงินกู้ที่มีความหลากหลาย ระยะเวลาของการกู้ยืม และหลักประกัน เพื่อพยายามควบคุมต้นทุนทางการเงินให้ต่ำลง ไม่ว่าจะเป็นหุ้นกู้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หรือกู้จากบริษัทและบุคคลอื่น รวมถึงการหาหุ้นส่วนเพื่อเพิ่มทุนในบริษัท หรือการหา STRATEGIC PARTNER ผ่านทางโครงการต่าง ๆ

6.2 ความเสี่ยงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ หุ้นกู้ตัวสัญญาใช้เงิน และแหล่งเงินกู้อื่น ๆ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบที่สำคัญต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวส่วนใหญ่ของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งเป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบอัตราคงที่ แต่บริษัทจะต้องแบกรับต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นถ้าหากอัตราดอกเบี้ยสถาบันการเงินเริ่มปรับสูงขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบาย อย่างไรก็ตามต้นทุนทางการเงินบางแหล่งก็คิดเป็นอัตราคงที่แต่เป็นอัตราคงที่ที่สูงกว่า ด้วยเหตุนี้นี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว และมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่าหรือเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่แต่มีอัตราสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ รวมถึงการกู้เงินจากนักลงทุนที่มีความสนใจในบริษัทที่อัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคนั้นมีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลต่อยอดผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทก็สามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย ถึงแม้ว่าในปี 2565 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้มีการประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 3 ครั้ง

จากร้อยละ 0.50 เป็นร้อยละ 1.25 และปรับขึ้นอีกร้อยละ 0.25 เป็นร้อยละ 1.50 ในเดือนมกราคมปี 2566 ซึ่งอาจจะกระทบต่อภาคครัวเรือนและธุรกิจบางกลุ่มที่อ่อนไหวต่อค่าครองชีพและต้นทุนที่สูงขึ้น รวมทั้งสถาบันการเงินมีการเข้มงวดต่อการพิจารณาสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม กนง. เห็นความสำคัญของมาตรการปรับโครงสร้างหนี้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการมีมาตรการช่วยเหลือเฉพาะจุดสำหรับกลุ่มเปราะบาง บริษัทเห็นว่า การขึ้นดอกเบี้ยดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อลูกค้าในบางกลุ่มให้ชะลอการตัดสินใจซื้อแต่ในแง่บริษัทอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นยังไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท

6.3 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 2.37 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีอัตราส่วนอยู่ที่ 2.31 เท่าอยู่เล็กน้อย ซึ่งบริษัทมีหน้าที่จะต้องดำรงไว้ตามข้อกำหนดสิทธิไม่เกิน 3.00 เท่า เช่นเดียวกันกับสถาบันการเงินและ/หรือธนาคารพาณิชย์ที่มีเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการให้บริษัทมีหน้าที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3.00 เท่าเช่นเดียวกัน ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

6.4 ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษีและกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 47.9 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการหรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนโดยมุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี (GOOD CORPORATE GOVERNANCE) มีจริยธรรมในการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการอนุมัติรายการระหว่างกันซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวกับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณาก่อนการให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป

การขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อความยั่งยืน

3

นโยบายความยั่งยืนภายในองค์กร

เรื่อง การแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการ ด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ดำเนินการขับเคลื่อนตามนโยบายความยั่งยืน การจัดการพลังงาน ผลักดันอนุรักษ์และจัดการพลังงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ ทั้งภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ดำเนินการของบริษัท ฯ อย่างจริงจังและเป็นรูปธรรม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อด้านบวกทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมดังนี้

คณะกรรมการ

1. คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการอาวุโส	ประธานกรรมการ
2. คุณอาชวน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ	กรรมการ
3. คุณพิทรมล เลหาพูนรังษี	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายสื่อสารการตลาด และภาพลักษณ์องค์กร	กรรมการ
4. คุณยศวรสนี ปุณศรีธัมมิก	ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	กรรมการ
5. คุณชนม์เจริญ ว่องศรีอุดมพร	ผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย	กรรมการ
6. คุณอำนาจ จันทรกนุงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่าย Digital & Innovation	กรรมการ

คณะทำงาน

1. คุณอภิรดี หัสดีเสวี	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารงานหลังการขายแนวราบ	คณะทำงาน
2. คุณนลพรรณ นพสุวรรณ	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายบริหารงานหลังการขายแนวราบ	คณะทำงาน
3. คุณศศิชากรณ์ สำรองกิจ	เจ้าหน้าที่สิ่งแวดล้อม	คณะทำงาน
4. คุณนารีรัตน์ เขียนเจริญ	เจ้าหน้าที่สิ่งแวดล้อม	คณะทำงาน
5. คุณเบญจวรรณ สีสด	ผู้จัดการฝ่ายธุรการและทรัพยากร	คณะทำงาน
6. คุณเอกชัย ริมวิริยะกรพิย	หัวหน้างานพัฒนาองค์กร	คณะทำงาน
7. คุณสิรินทา คำภา	หัวหน้างานฝึกอบรม	คณะทำงาน
8. คุณราศศักดิ์ ศรีเสาวลักษณ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการขายและการตลาด BU1	คณะทำงาน
9. คุณเจษฎา มีทอง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการขายและการตลาด BU3	คณะทำงาน
10. คุณเจริญศิลป์ เบญจธนารักษ์	ผู้จัดการฝ่ายการขายและการตลาด BU2	คณะทำงาน
11. คุณพัสดิธดา ทานต์ ริงส์โรจน์	ผู้จัดการฝ่ายการขายและการตลาด BU4	คณะทำงาน
12. คุณกุลพันธุ์ แสนพิพัฒน์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง	คณะทำงาน

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

กำหนดนโยบาย เป้าหมายเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ และวัดผลสำเร็จได้

1. แต่งตั้งคณะทำงาน โดยมีองค์ประกอบคือ

- 1.) กรรมการอำนวยการ 1 คนเป็นประธาน
- 2.) ผู้อำนวยการฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการ
- 3.) ผู้จัดการฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน
- 4.) พนักงานฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน
- 5.) ให้ผู้จัดการที่รับผิดชอบงานเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นเลขานุการ

2. ดำเนินการจัดการประสานความร่วมมือ เพื่อปฏิบัติตามนโยบายการพัฒนาความยั่งยืน การอนุรักษ์พลังงานและวิธีการจัดการพลังงานของบริษัท

3. เสนอผู้บริหารระดับสูงเพื่อพิจารณากำหนดเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืนของบริษัท วิธีการจัดการพลังงาน แผนการฝึกอบรม และกิจกรรมเพื่อสร้างจิตสำนึกแก่พนักงานให้เกิดความตระหนัก

4. ดำเนินการตามเป้าหมายแผนการพัฒนาความยั่งยืนและการอนุรักษ์พลังงาน จัดการฝึกอบรมหรือกิจกรรมส่งเสริมแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจอันจะนำไปสู่การปฏิบัติตามนโยบายได้อย่างครบถ้วน

5. ควบคุมดูแลให้มีการตรวจสอบและวิเคราะห์การปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนอนุรักษ์พลังงาน รวมทั้งควบคุม ตรวจสอบ ติดตามและประเมินการดำเนินงาน รวมถึงการทบทวน วิเคราะห์ และแก้ไขข้อบกพร่องของการดำเนินงานอย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม

6. ดำเนินการสื่อสารให้พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึงเกี่ยวกับเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืน วิธีการจัดการพลังงาน ผลการดำเนินงาน ผลการประชุม และผลการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่อง

7. เสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดหรือทบทวนนโยบายการพัฒนาความยั่งยืน และวิธีการจัดการพลังงาน ให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ฯ พิจารณาเป็นประจำทุกปี

8. ดำเนินงานอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

นโยบายการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

1. บริษัท ฯ จะดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์และการจัดการพลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัท ฯ ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงาน อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน

2. บริษัท ฯ จะกำหนดแผนและเป้าหมายการพัฒนาและการอนุรักษ์พลังงานของบริษัท ฯ ในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง

3. บริษัท ฯ จะกำหนดให้มีการตรวจติดตามและประเมินการจัดการพลังงาน รวมทั้งการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่องของการจัดการพลังงานอย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติสอดคล้องและครบถ้วนตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

4. บริษัท ฯ ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับที่จะต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน

5. บริษัท ฯ จะให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินงานอนุรักษ์และจัดการพลังงานมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน รวมทั้งการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานแก่พนักงาน และสนับสนุนการมีส่วนร่วมของพนักงานในการเสนอแนะข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาความยั่งยืนและจัดการพลังงานของบริษัท ฯ

6. ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการพัฒนาความยั่งยืนจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านพลังงานเป็น

ประจำทุกปี

นโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานในสำนักงาน

1. บริษัทจะดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัท ฯ

2. บริษัทจะดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจเทคโนโลยีที่ใช้ และแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี

การกระจายนโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานสู่การปฏิบัติ

1. การผลักดันนโยบาย และแนวทางการดำเนินงาน การสื่อสารนโยบายการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงาน โดยการให้ความรู้ และสร้างความเข้าใจในองค์กร เพื่อให้มีเป้าหมายเดียวกัน รวมถึงส่งเสริมการมีส่วนร่วม เพื่อบู๊นสู่การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การตั้งเป้าหมายการลดการใช้พลังงานและผลสำเร็จโครงการ การดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยการบริหารจัดการกระบวนการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น สร้างความตระหนักของพนักงานในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

การจัดองค์กร/ทีมงานด้านอนุรักษ์พลังงาน

บริษัท ฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการด้านการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่เมื่อปี 2559 โดยปัจจุบันมีประธานกรรมการผู้จัดการเป็นประธาน มีกรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการ และผู้อำนวยการสายงานส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานงานเป็นคณะกรรมการและเลขานุการ มีผู้จัดการจากฝ่ายต่างๆ และเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดการอาคารและบริเวณเป็นคณะทำงาน โดยเป็นตัวแทนมาจากทุกฝ่ายงานมีหน้าที่จัดทำนโยบายการอนุรักษ์พลังงาน กำหนดเป้าหมาย แผนการอนุรักษ์พลังงานดำเนินการจัดการพลังงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย

การส่งเสริมการดำเนินการด้านอนุรักษ์พลังงาน

1. การนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้สำหรับการประชุมต่างๆ เพื่อลดปริมาณการพิมพ์และใช้กระดาษโดยบริษัท ฯ ได้เริ่มใช้แก่ปพลิเคชันการประชุม คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมต่างๆ

2. นำระบบ Microsoft Dynamic AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงาน ทำให้ข้อมูลต่างๆของทุกฝ่ายเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆทำได้สะดวก แม่นยำ ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการเก็บข้อมูลด้วยการสแกนข้อมูลในรูปแบบ Soft file แทนการจัดเก็บเอกสารด้วย Hard copy โดยบริษัท ฯ ได้เริ่มใช้การจัดเก็บเอกสารต่าง ๆ โดยเฉพาะการจัดเก็บสำเนาเอกสารต่าง ๆ ของลูกค้า

3. การส่งเสริมให้มีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการใช้กระดาษในการส่งเอกสารภายในองค์กร

4. การสนับสนุนและใช้ผลิตภัณฑ์ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยการเลือกใช้สินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

5. การรณรงค์ประหยัดไฟฟ้าและการใช้น้ำภายในสำนักงาน

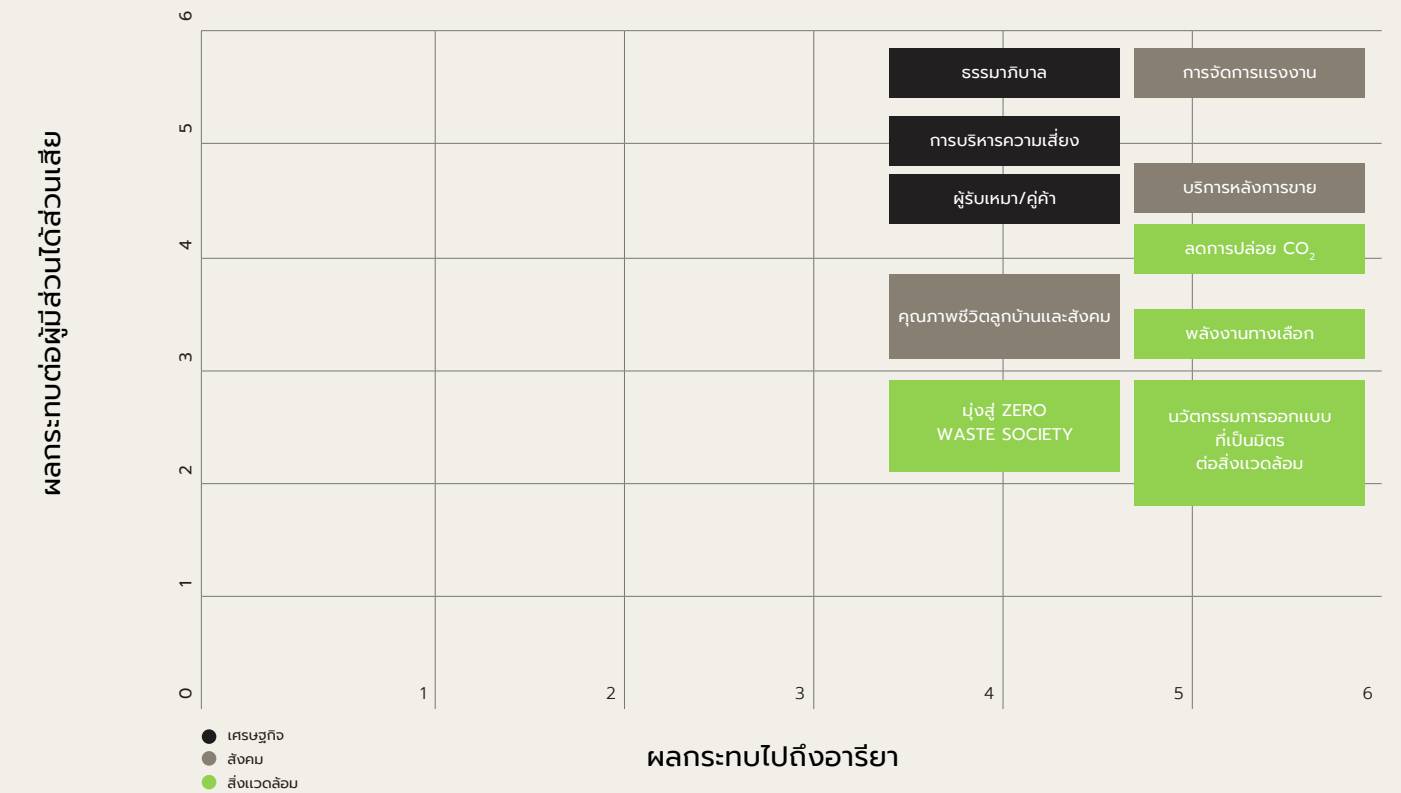
การจูงใจ/สร้างจิตสำนึก/การทำให้ตัวเองเป็นแบบอย่างให้พนักงาน

การขับเคลื่อนระบบการอนุรักษ์พลังงานโดยใช้เครื่องมือ เข้ามาช่วย Key Performance Indicators (KPI) ในการสื่อสารกลยุทธ์ และทำให้สอดคล้องเป็นหนึ่งเดียวกันทั้งองค์กร รวมทั้งการประเมินผลองค์กรโดยให้เป้าหมายในการประหยัดพลังงานเป็นตัวชี้วัดหนึ่งของความสำเร็จ หรือ

การใช้แผนการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ ในการเชื่อมโยงผลประโยชน์ให้พนักงานที่มีส่วนร่วมในการลดต้นทุนภายในให้กับองค์กร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่ากระดาษ และปัจจัยอื่น ๆ ที่ทำให้ต้นทุนการผลิตและค่าใช้จ่ายขององค์กรลดลง

ให้ข้อมูลแก่พนักงานเพื่อให้เกิดความตระหนักในการประหยัดพลังงานด้วยตนเอง เช่น หากต้นทุนการใช้พลังงานในองค์กรเพิ่มสูงขึ้นผลกำไรย่อมน้อยลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปรับเงินเดือนหรือการได้อัตราดอกเบี้ยประจำปี เป็นต้น เพื่อให้บุคลากรควรร่วมมือกันในการเปลี่ยนพฤติกรรมที่เคยชิน ช่วยกันประหยัดไฟ ต้องทำอย่างจริงจัง โดยใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าเท่าที่จำเป็น ปิดทุกครั้งเมื่อไม่ได้ใช้ และใช้ให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด

การประเมินประเด็นที่มีสาระสำคัญ



ประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่นำเสนอในรายงาน

ประเด็น	หัวข้อที่นำเสนอในรายงาน
การจัดการแรงงาน	<p>สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาความเป็นอยู่ • การจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรม • พัฒนาฝีมือแรงงาน
	<p>สุขเจ้าบ้าน : พนักงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> • การปฐมนิเทศ และการฝึกอบรมพนักงาน • การจัดพื้นที่การทำงานและบรรยากาศในการทำงาน • การสร้างแรงจูงใจ และสวัสดิการ • การจัดกิจกรรมพนักงาน
บริการหลังการขาย	<p>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
คุณภาพชีวิตของลูกบ้านและสังคม	<p>สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง</p> <ul style="list-style-type: none"> • แปลงผักปลอดสารพิษ
นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	<p>สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) • ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ • พื้นที่ออกกำลังกาย • การจัดการของรีไซเคิล
มุ่งสู่ Zero Waste Society	<p>สุขสิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • การจัดการขยะและของเสีย (Waste Management)
ธรรมาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> • การกำกับดูแลกิจการ
การบริหารความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> • ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและกระทบที่มีต่อการดำเนินงาน

การปฏิบัติและตอบสนองกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ประเด็นที่มีสาระสำคัญซึ่งสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียและการดำเนินงานซึ่งถือได้ว่าเป็นมีความสำคัญต่อความสำเร็จในการบรรลุเป้าหมายนั้น ประกอบไปด้วยหลายส่วนที่เกี่ยวข้อง จึงได้นำมาพิจารณาคัดเลือกประเด็นหลักเพื่อดำเนินการในปีที่ผ่านมา โดยสามารถแบ่งกลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
ลูกค้า	ผู้ซื้อบ้าน/ห้อง ชุด(ลูกบ้าน)	<ul style="list-style-type: none"> • เยี่ยมบ้าน • สำรวจข้อมูล • ประเมินความพึงพอใจในงานบริการทั้งแนวราบและแนวสูง • เพิ่มช่องทางสื่อสารหลากหลาย เป็นระบบ 	<ul style="list-style-type: none"> • บ้าน/ห้องชุดดี มีคุณภาพ • โครงการสะอาด • การรักษาความปลอดภัยได้มาตรฐาน • งานบริการหลังการขายที่รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐาน 	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบ A ควบคุมงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพ • ระบบประเมินผล supplier งานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาด • ควบคุม 100% และนำผลประเมินความพึงพอใจเป็นเป้าหมายการให้บริการหลังการขาย • ระบบฐานข้อมูลและการให้บริการผ่าน Call Center • การจัดหาสิทธิประโยชน์แก่ลูกบ้าน • จัดทำฐานข้อมูลลูกบ้าน และชุมชน ในระบบ Master Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • เกิดบ้าน/ห้องชุดที่ผ่านการตรวจรับจากผู้ซื้อแบบ 0 defect • ได้บริษัท สปก. ที่มีมาตรฐานการให้บริการสูงขึ้น ทำให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ดี • ผลประเมินมีผลกระทบต่อพัฒนางานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาดให้ดีขึ้นต่อเนื่อง • ผลประเมินความพึงพอใจในภาพรวมสูงขึ้นต่อเนื่อง และได้ผลระดับดีและดีมาก >90% • ดูแลลูกบ้านด้านการแจ้งซ่อม/ร้องเรียน และให้ข้อมูลทั่วไปได้ตามมาตรฐานที่กำหนด • มีข้อมูลลูกบ้านและ ผู้พักอาศัยที่เป็นปัจจุบัน กราบปัญหาและความต้องการที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนางานหลังการขายได้จริง และนำไปสู่การพัฒนาการออกแบบบ้าน/ห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการได้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย
	ผู้บริหารทั่วไป	สำรวจทางการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> • ผลิตภัณฑ์สอดคล้องกับความต้องการ • Promotion ดึงใจ ส่งเสริมให้มีบ้าน/ห้องชุดได้ง่ายขึ้น • มีข้อมูลให้ค้นหาง่ายรวดเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> • พัฒนางานออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มต่างๆ ในบริษัทพื้นที่ที่แตกต่างกัน เป็นทางเลือกที่หลากหลาย • กำหนดราคาขายและ promotion ได้สอดคล้องกับความต้องการ และสร้างแรงจูงใจได้ • สร้างพันธมิตรกับกลุ่มธนาคารเพื่อจัดทำโครงการร่วมในการให้เงินกู้ที่มีสิทธิประโยชน์ที่ดี • เพิ่มช่องทางการสื่อสารด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> • มีผลิตภัณฑ์เป็นทางเลือกที่หลากหลายทั้งในแง่ประเภทโครงการ ราคา และทำเล • ลดต้นทุนซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดผ่านสื่อเดิม เป็นสื่อสมัยใหม่

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทผู้รับเหมา • Supplier 	<ul style="list-style-type: none"> • ประชุมย่อย/ใหญ่ สม่ำเสมอ เป็นทางการ • คะแนนประเมินผลจาก ผู้เกี่ยวข้องในขั้นตอน การปฏิบัติงาน • สำนวความจำเป็น เพื่อเป็นข้อมูลในการ พัฒนาระบบงานและ ระบบฐานข้อมูล 	<ul style="list-style-type: none"> • รายละเอียดงานในสัญญา ชัดเจน • กำหนดงวดงานและราย ละเอียดการชำระเงินชัดเจน เบิกจ่ายได้รวดเร็ว ตรงตาม ข้อตกลง • ลดขั้นตอนการวางบิล การ รับเงิน • ให้มีระบบติดตามข้อมูล 	<ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาระบบปฏิบัติการใหม่ โดยลดขั้นตอนเอกสาร และใช้ระบบฐานข้อมูลเป็น หลักในการบริหารโครงการ ก่อสร้าง และส่วนอื่นที่ เกี่ยวข้อง • พัฒนาระบบปฏิบัติการ A-Supplier/A-Supcontract ให้รองรับ กระบวนการซื้อ-รับ-วางบิล- เบิกจ่าย on-line • ระบบบริหารแรงงาน ต่างด้าว ที่ถูกกฎหมาย พร้อมระบบการดูแลเด็ก ซึ่งเป็นผู้ติดตามแรงงาน 	<ul style="list-style-type: none"> • จ่ายเงินได้ตรงเวลา ตาม กำหนดและข้อตกลง • ความพึงพอใจของบริษัท ผู้รับเหมาและ Supplier เพิ่มขึ้น ยินดีรับงานอย่าง ต่อเนื่อง • ลดปัญหาเอกสารล่าช้า/ สูญหาย ทำให้ไม่มีผลกระทบ ต่อบริษัทผู้รับเหมา/ Supplier • มีแรงงานต่างด้าวปฏิบัติ งานแบบถูกกฎหมาย ไม่ถูก ระบุการก่อสร้าง หรือร้อง เรียน ลดความเสี่ยงต่อการ ขาดแคลนคนงาน • เด็กมีความปลอดภัยสูง ขึ้น ลดความเสี่ยง และลด อัตราบาดเจ็บ/เสียชีวิต ของเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง และทำให้เด็กๆ ได้รับโอกาส ในการพัฒนาทักษะตาม วัย และเรียนรู้การอ่านการ เขียนเบื้องต้นได้ เด็กบาง ส่วนสามารถเข้าศึกษาใน โรงเรียนรัฐบาล
	<ul style="list-style-type: none"> • ธนาคาร • สถาบันการเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> • พบผู้บริหารระดับสูง ในระดับนโยบาย • โครงการทวิวิสัย ชุมโครงการจริง ระหว่างการก่อสร้าง และโครงการที่เสร็จ สมบูรณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทมีศักยภาพในการ พัฒนาโครงการให้สำเร็จ และทำได้ตามเป้าหมาย ในระยะเวลาตามแผนงาน • สถานะทางการเงินของ บริษัทมั่นคง มีผลประกอบการที่ดี • มีความสามารถในการ แข่งขันได้ทั้งระยะสั้น และ ระยะยาว 	<ul style="list-style-type: none"> • เป็นภาคีที่ดีสม่ำเสมอ • สร้างผลประโยชน์ที่ดีขึ้น ต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> • มีอัตราการเติบโตของ ธุรกิจสูงขึ้นต่อเนื่อง

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
ผู้ถือหุ้น นักลงทุน		<ul style="list-style-type: none"> การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ช่องทางการติดตามข่าวสาร on-line 	<ul style="list-style-type: none"> ผลประโยชน์การเติบโตต่อเนื่อง จ่ายเงินปันผลสูงขึ้น และจ่ายสม่ำเสมอ มีศักยภาพและสร้างโอกาสที่จะแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> จัดการประชุมและนำเสนอข้อมูลอย่างโปร่งใส ตรงไปตรงมา เพื่อเป็นข้อมูลที่ให้ทราบถึงธุรกิจ ทิศทาง และผลประโยชน์การรายไตรมาส จ่ายเงินปันผลในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับผลประโยชน์การประกอบการ รายงานข้อมูลโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตให้ได้รับทราบในหลายช่องทาง 	<ul style="list-style-type: none"> ความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงขึ้น นักลงทุนให้ความสนใจเพิ่มขึ้น
ชุมชน สังคม	<ul style="list-style-type: none"> เจ้าของที่ดินเดิม ชุมชนโดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงตรงไปตรงมา ดำเนินการตามกฎหมาย/ระเบียบปฏิบัติอย่างเคร่งครัด 	<ul style="list-style-type: none"> ได้รับสิทธิ์ประโยชน์ตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์ การพัฒนาโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อชีวิต ความเป็นอยู่และทรัพย์สิน แต่นำมาซึ่งประโยชน์แก่ชุมชนโดยรอบ รักษาสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์ พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกของงานก่อสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ด้วยความระมัดระวัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด เน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center กำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลย เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการ ให้บริการ จัดเก็บของรีไซเคิล เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการคัดแยกอย่างถูกวิธี 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน ลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการส่งข้ามพื้นที่ ช่วยรับผิดชอบ และรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อสังคม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
ผู้บริหาร พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> • คณะกรรมการบริหาร • ผู้บริหารระดับสูง • ผู้บริหาร • พนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> • การประชุมคณะกรรมการบริหาร • การประชุมผู้บริหารระดับสูง • การประชุมปฏิบัติการ (workshop) • การสำรวจความต้องการจำเป็น (needs assessment) • เป้าหมาย ตัวชี้วัดความสำเร็จ และการประเมินผล (KPI) • การสรรหา อบรม และและความก้าวหน้า 	<ul style="list-style-type: none"> • ผลประกอบการบรรลุตามเป้าหมายธุรกิจ • ผลประกอบการดี ในระดับที่น่าพอใจ และสูงขึ้นต่อเนื่องทุกไตรมาส • มีศักยภาพในการแข่งขัน พร้อมทั้งเติบโต • สร้างโอกาสและต่อยอดธุรกิจให้มั่นคง ยั่งยืน • ผู้บริหารทุกระดับ และพนักงานทุกคนมีศักยภาพในการทำหน้าที่อย่างเต็มที่ รักที่จะพัฒนาและพัฒนาศักยภาพของตนเองอย่างต่อเนื่อง • สร้างโอกาสเติบโตให้กับพนักงาน และผู้บริหาร เพื่อจะทำให้บริษัทเติบโตและขยายงานได้ตามเป้าหมาย • สร้างให้ทุกคนคือ Areeya DNA 	<ul style="list-style-type: none"> • ปรับโครงสร้างการบริหารงานภายใน และบริหารจัดการคนให้สอดคล้องกับงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน • กระจายอำนาจการบริหารงานและบริหารงบประมาณ พร้อมเพิ่มกลไกการทำงาน ติดตามเป้าหมายงานและเพิ่มความเข้มแข็งในการตรวจสอบภายใน • workshop เพื่อระดมความเห็นและหาข้อสรุปร่วมกันสม่ำเสมอ ในการแก้ปัญหาหรือหาแนวทาง/นวัตกรรมใหม่ในการทำงาน • นำเทคโนโลยีและระบบฐานข้อมูลเข้ามาทดแทนงานเอกสาร ลดขั้นตอน และสามารถจัดทำรายงานเพื่อการบริหารได้รวดเร็วและถูกต้อง • สำรวจ วิจัย เพื่อสร้างโอกาสในการพัฒนาธุรกิจต่อเนื่อง • กำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัด ดำเนินการติดตามประเมินผลพนักงานและฝ่ายงาน โดยให้มีผลต่อการให้รางวัล โบนัส และการสร้างแรงจูงใจประจำปี • เพิ่มมาตรการและวิธีการสรรหาผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้ได้คนเก่งเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในทีมงานทุกระดับ • จัดทำหลักสูตรและจัดการอบรมที่หลากหลายเพื่อเสริมพื้นฐานและสร้างทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานรายตำแหน่งแบบต่อเนื่อง (non-stop training) 	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนปัญหาและระยะเวลาในการแก้ไขปัญหางานลดลง เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานได้สูงขึ้น • มีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเชิงนโยบายที่ชัดเจน จากข้อมูลการสำรวจ วิจัย ประเมินผล และรายงานเพื่อการบริหาร • มีแนวปฏิบัติหรือขั้นตอนใหม่ๆ ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการทำงาน ทำให้ลดระยะเวลาประสานงานในขั้นตอนต่างๆ ลดปริมาณเอกสาร ป้องกันความเสี่ยงเรื่องเอกสารสูญหายได้ และลดความขัดแย้งที่อาจมี ทำให้ไม่มีอุปสรรคในการทำงาน • ปรับอัตราเงินเดือน และตำแหน่ง ตามความเหมาะสมและตามความสามารถ โดยมีเกณฑ์การพิจารณาที่เป็นมาตรฐาน

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

1. กรอบการดำเนินงาน

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในหลากหลายมิติ เพื่อสนับสนุนให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับความเป็นธรรม ตลอดจนผลประโยชน์จากการดำเนินงานอย่างยั่งยืน ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน บริษัท ฯ ใช้กรอบแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมาตรฐานแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคม เป็นกรอบในการดำเนินงานเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล ครอบคลุมทั้ง 3 นโยบาย ได้แก่ นโยบายทางสิ่งแวดล้อม นโยบายทางสังคม และนโยบายทางบรรษัทภิบาล



มาตรฐานแนวทางการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

มาตรฐานแนวทางการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม	สิ่งที่ดำเนินการ
1. การกำกับดูแลองค์กร (Organization Governance) คณะกรรมการผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สามารถดูการปฏิบัติงานขององค์กรได้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใส พร้อมรับการตรวจสอบ และสามารถชี้แจงให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบถึงผลการปฏิบัติงานได้	<ul style="list-style-type: none">มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นประจำทุกปี เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้มีผังองค์กร การกำกับดูแลกิจการที่ดีมีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา 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 และปลอดภัย
4. สิ่งแวดล้อม (Environment) องค์กรจำเป็นต้องคำนึงถึงหลักการป้องกันปัญหามลพิษ เช่น ปัญหาฝุ่น PM2.5 ปัญหาก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น รวมถึง การบริโภคอย่างยั่งยืน (Sustainable Consumption) และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินการผลิตและบริการ	<ul style="list-style-type: none">นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : สุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” ตระหนักเรื่องของสิ่งแวดล้อมตั้งแต่การออกแบบโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตจริง ลดการค่าใช้จ่ายในส่วนของการพลังงานสำหรับลูกบ้านในอนาคต ไปจนถึงการส่งเสริมให้รักษาสิ่งแวดล้อมและสุขภาพเมื่อได้เข้าพักอาศัยในโครงการมีคณะกรรมการอำนวยการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

5. การปฏิบัติที่เป็นธรรม (Fair Operating) องค์กรต้องมีการแข่งขันกันอย่างเป็นธรรมและเปิดกว้าง ซึ่งจะช่วยให้ส่งเสริมประสิทธิภาพในการลดต้นทุนสินค้าและบริการ นวัตกรรมการพัฒนาสินค้าหรือกระบวนการใหม่ ๆ รวมถึงจะช่วยขยายการเติบโตทางเศรษฐกิจ และมาตรฐานการครองชีพในระยะยาว	• การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ค้าอย่างเป็นธรรม
6. ประเด็นผู้บริโภค (Consumer Issues) องค์กรจะต้องเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลและบริการอย่างเหมาะสม ทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการ ที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการใช้งาน และสุขภาพของผู้บริโภค นอกจากนี้เมื่อพบว่าสินค้าไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด องค์กรจะต้องมีกลไกในการเรียกคืนสินค้า พร้อมทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด	• มีนโยบายด้านงานบริการหลังการขายที่รองรับทั้งศูนย์บริการลูกค้าบ้าน (call center) งานบริหารหมู่บ้าน และงานการรับประกัน โดยมีมาตรฐานในการดำเนินงานในทุกส่วนงาน
7. การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน (Community Involvement and Development) องค์กรจะต้องให้ความสำคัญกับชุมชน มีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างชุมชนกับองค์กร สร้างการเรียนรู้ที่ส่งผลต่อการดำเนินชีวิตของประชาชนโดยรอบองค์กร เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน	• มีกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้าน และสนับสนุนนโยบาย Sustainable Happiness

นโยบายทางสิ่งแวดล้อม (ENVIRONMENT)

ยึดมั่นปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง ศึกษาวิจัยเพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เคยเกิดขึ้น ลดประมาณกิจกรรมที่ก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้ไม้เทียมเพื่อลดการตัดต้นไม้ นวัตกรรมการออกแบบบ้านเรือนกระจกเพื่อลดการใช้ไฟฟ้า เป็นต้น และหาแนวทางป้องกันเพื่อให้โครงการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

นโยบายทางสังคม (SOCIAL)

คำนึงถึงผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนในพื้นที่พัฒนาโครงการพร้อมกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้เกิดเป็นสังคมคุณภาพในโครงการของอารียา

นโยบายทางบรรษัทภิบาล (GOVERNANCE)

มุ่งมั่นกับการกำกับดูแลกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และโปร่งใส มีจริยธรรมที่ดี และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียของกิจการเป็นหลัก ด้วยการขยายโอกาสในการสร้างงาน การเพิ่มระดับความสำเร็จของผลประโยชน์อย่างก้าวกระโดด และรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจของคู่ค้าและเศรษฐกิจของประเทศ



2. เป้าหมายการดำเนินงาน

บริษัท ฯ ในฐานะผู้พัฒนาทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนางานโดยได้คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมนั้น ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัท ฯ มีเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความยั่งยืนสอดคล้องกับเป้าหมายในระดับสากล Sustainable Development Goals – SDGs







SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

17 GOALS TO TRANSFORM OUR WORLD



การบริหารงาน และการพัฒนาเพื่อตอบสนอง SDGs

SDGs		สิ่งที่ดำเนินการ
	No Poverty : ขจัดความยากจน	<ul style="list-style-type: none"> มีสวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงานกำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนด มีการจ้างงานที่เป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมาย ฝีมือแรงงานดีรายได้เพิ่มขึ้น มีมาตรฐานในการสร้างที่พักพนักงานและแรงงาน เน้นเรื่อง สะอาด สะอาด และปลอดภัย
	Zero Hunger : ขจัดความอดอยาก สร้างความมั่นคงทางอาหาร	<ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนสวนสวยภายในโครงการให้เป็นไม้ยืนต้นที่รับประทานยอดหรือผลได้ จัดให้มีแปลงผักในทุกโครงการเพื่อส่งเสริมให้ลูกบ้านบริโภคผักปลอดสารพิษ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนจึงมีกระบวนการให้ลูกบ้านช่วยกันปลูก ช่วยกันเก็บ และช่วยกันดูแล บริการอาหารกลางวันในราคาประหยัด ปลูกผักปลอดสารพิษในพื้นที่สำนักงานใหญ่ เพื่อเป็นเมนูเสริมให้แก่พนักงาน
	Health and Well-being : สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี	<ul style="list-style-type: none"> มีมาตรฐานในการสร้างที่พักพนักงานและแรงงาน เน้นเรื่อง สะอาด สะอาด และปลอดภัย สวัสดิการสุขอนามัยให้กับพนักงาน มี Co-working space ที่สำนักงานใหญ่ เพื่อจุดประกายให้เกิดกิจกรรม และสนทนากันระหว่างวัน พร้อมทั้งเปลี่ยน Space ให้เป็น Play Area ให้ทุกคนสามารถทำงานได้ในทุกที่
	Quality Education : การศึกษาที่ได้คุณภาพ	<ul style="list-style-type: none"> อบรมพนักงานและแรงงานตามสายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง ส่งเสริมให้ลูกคนงานที่เป็นต่างชาติเข้าเรียนในโรงเรียนรัฐบาล

	<p>Clean Water and Sanitation : น้ำสะอาดและการสุขาภิบาล</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อนำน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ในโครงการ เช่น รดน้ำต้นไม้ ล้างถนนส่วนกลาง
	<p>Industry Innovation and Infrastructure : ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ยั่งยืนและนวัตกรรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> • นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม • นวัตกรรมรูปแบบการบริการหลังการขาย โดยใช้แอปพลิเคชันในการให้บริการ
	<p>Affordable and Clean Energy : พลังงานสะอาดและราคาไม่แพง</p>	<ul style="list-style-type: none"> • นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” • นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม • ใช้พลังงานทดแทน • ระบบการจัดการขยะรีไซเคิล • ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
	<p>Decent Jobs and Economic Growth : ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน</p>	
	<p>Sustainable Cities and Communities: สร้างเมืองและการตั้งถิ่นฐานที่ปลอดภัย</p>	
	<p>Climate Action : ดำเนินการอย่างเร่งด่วนเพื่อแก้ปัญหาโลกร้อน</p>	
	<p>Peace and Justice, Strong Institution : ส่งเสริมสันติภาพและการเข้าถึงระบบยุติธรรมอย่างเท่าเทียมกัน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • มีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และการต่อต้านการคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกองค์กร • การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ค้าอย่างเป็นธรรม • การจัดซื้อ จัดจ้าง และจ่ายค่าจ้างผ่านระบบเพื่อป้องกันการทุจริต
	<p>Reduced Inequality : ลดความเหลื่อมล้ำ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าถึงบริการ การจ้างงาน และการรับข้อมูลข่าวสาร ที่เปิดโอกาสกับคนทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรม

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

1. สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน เป็นการดูแลแรงงานให้อยู่ดีมีความสุข มีคุณภาพในทุก ๆ ด้าน อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสุขอย่างยั่งยืนทั้งกายและใจ ซึ่งเราดำเนินงานด้านพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานในทุกนโยบาย ได้แก่

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

2. สุขเจ้าบ้าน : พนักงาน ได้แก่ การฝึกอบรมพนักงาน การสร้างแรงจูงใจพนักงาน ตลอดจนถึงการมอบสวัสดิการที่เป็นสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ให้แก่พนักงานในทุก ๆ ด้าน

พนักงานถือเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ และเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง โดยบริษัท ฯ มีนโยบายและการดำเนินงานด้านทรัพยากรบุคคล เพื่อสนับสนุนการทำงาน สร้างแรงจูงใจ พัฒนาศักยภาพ รวมถึงให้ความสำคัญต่อการดูแลพนักงานในด้านต่าง ๆ ทั้งนี้ก็เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีความสุข และมีประสิทธิภาพไปพร้อม ๆ กัน

บริษัท ฯ ได้เตรียมความพร้อมให้กับพนักงานตั้งแต่ก้าวแรกที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ ในเรื่องต่าง ๆ โดยเริ่มตั้งแต่ การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน สวัสดิการพนักงาน การสร้างแรงจูงใจ กิจกรรมพนักงาน การฝึกอบรมพนักงาน ระบบการประเมินผลการปฏิบัติงาน และการเติบโตในสายงาน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่

การปฐมนิเทศ (New Employee Orientation) ถือเป็นเรื่องกับบริษัท ฯ ให้ความสำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความพร้อมให้พนักงานใหม่ที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัท ฯ การปฐมนิเทศ ได้จัดขึ้นเป็นประจำ โดยมีกำหนดการเดือนละ 2 ครั้ง ตามรอบวันเริ่มงานของพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เตรียมความพร้อมตั้งแต่วันแรกที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัท ฯ

ทั้งนี้พนักงานใหม่จากทุกฝ่ายงานที่เริ่มงานในช่วงเดียวกัน จะได้เข้าร่วมการปฐมนิเทศและรับประทานอาหารร่วมกัน เป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายงาน อีกทั้งบริษัท ฯ ยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกัน ท่ามกลางบรรยากาศที่เป็นกันเองตลอดการปฐมนิเทศอีกด้วย

การฝึกอบรมพนักงาน

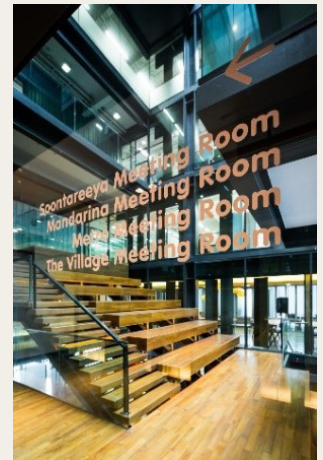
ในปีที่ผ่านมาบริษัท ฯ ได้มีการพัฒนาความรู้และทักษะของพนักงาน โดยนโยบายสำคัญคือการจัดให้มีการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมี Training Roadmap เป็นแนวทางในการพัฒนาพนักงานในระยะยาว

บริษัท ฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานในทุกระดับ ตั้งแต่พนักงานระดับปฏิบัติการจนถึงระดับบริหาร โดยจัดให้มีหัวข้อฝึกอบรมเพื่อพัฒนากิจกรรมต่าง ๆ อย่างชัดเจนเพื่อให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ และมีทักษะในการสอนงาน ถ่ายทอดงาน นำไปสู่ประสิทธิภาพในการทำงานอย่างสูงสุด



การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน

บริษัท ฯ มีการปรับรูปแบบและจัดสถานที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี (Happy Workplace) ทั้งบรรยากาศภายนอก และการตกแต่งภายในสำนักงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุข โดยมีการตกแต่งพื้นที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่เอื้อต่อการคิดสร้างสรรค์ รวมถึงได้จัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้พนักงานมาใช้ประชุมหรือพูดคุยกันได้ทั้งในรูปแบบทางการ และไม่เป็นการทางการ



นอกจากนี้บริษัท ฯ ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีกิจกรรมร่วมกัน โดยการจัดสรรให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ พื้นที่สำหรับรับประทานอาหารพร้อมจัดเตรียมอาหารกลางวันในราคาประหยัดสำหรับพนักงาน พื้นที่สำหรับเล่นกีฬาป้องกันในช่วงเวลาพักกลางวันและหลังเลิกงาน เพื่อให้พนักงานได้รู้สึกผ่อนคลาย และยังเป็นการกระชับความสัมพันธ์ทั้งในฝ่ายงานเดียวกัน และระหว่างฝ่ายงาน



การสร้างแรงจูงใจ

ในด้านการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายนั้น มีการให้ incentive ตามผลงานและเป้าหมาย รวมถึงมีการให้โบนัสประจำปีแก่พนักงานทุกคนโดยพิจารณาตามผลประกอบการของบริษัทฯ และผลการประเมินการปฏิบัติงานรายฝ่ายงานและรายบุคคล

สวัสดิการพนักงาน

พนักงานถือเป็นทรัพยากรที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการและต่อความสำเร็จของบริษัท ฯ ดังนั้นนอกเหนือจากการจัดให้มีค่าตอบแทน สวัสดิการ

รวมถึงผลประโยชน์ในการปฏิบัติงานให้กับพนักงานแล้ว ในแต่ละปี บริษัท ฯ ยังมีการพิจารณาตอบแทนค่าตอบแทนและสวัสดิการสำหรับพนักงานเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ และเพื่อให้มีสวัสดิการที่เป็นมาตรฐานเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับความสุขของพนักงานอีกด้วย



ทั้งนี้ การจัดสรรสวัสดิการให้กับพนักงาน บริษัท ฯ ได้คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความสุขของพนักงานในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

สวัสดิการที่ช่วยเหลือในเรื่องค่าครองชีพ

- การให้เงินช่วยเหลือต่าง ๆ เช่น งานแต่งงาน งานอุปสมบท
- การให้เงินช่วยเหลืองานศพ กรณี พนักงาน บิดา มารดา คู่สมรสหรือบุตรของพนักงาน ถึงแก่กรรม
- การจัดหาชุดยูนิฟอร์มพนักงาน
- การจัดที่พักอาศัยให้พนักงาน
- การบริการอาหารกลางวันคุณภาพในราคาประหยัด

สวัสดิการที่สนับสนุนการออมของลูกจ้าง

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- กองทุนประกันสังคม
- กองทุนเงินทดแทน

สวัสดิการที่พัฒนาสถาบันครอบครัวของลูกจ้าง

- การประกันชีวิตให้กับลูกจ้าง
- การช่วยค่ารักษาพยาบาล
- การรับขวัญคลอดบุตร

สวัสดิการที่ส่งเสริมความมั่นคงในอนาคต

- สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สวัสดิการที่ส่งเสริมสุขภาพ

- ประกันสุขภาพที่คุ้มครองทั้งกรณีผู้ป่วยนอก และผู้ป่วยใน
- การจัดของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย
- ตรวจสุขภาพประจำปี
- การให้ความรู้เรื่องสุขภาพอนามัย
- ห้องพยาบาลและอุปกรณ์ปฐมพยาบาล



- การจัดฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ให้กับพนักงาน
- จัดชุด Areeya Kit ซึ่งเป็นชุดยังชีพเบื้องต้นสำหรับพนักงานและครอบครัวที่ต้องกักตัวเนื่องจากติดเชื้อ COVID-19

สิทธิการลา

นอกเหนือจากสวัสดิการต่าง ๆ ที่กล่าวมา บริษัท ฯ ได้จัดให้พนักงานสามารถลาตามสิทธิและความจำเป็นต่าง ๆ ได้แก่ ลาพักร้อน ลาป่วย ลากิจ ลาคลอด ลาอุปสมบท ลารับราชการทหาร ลาทำหมัน และลาฝึกอบรม

มาตรการควบคุมการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)

บริษัท ฯ ตระหนักถึงสวัสดิภาพของพนักงานทุกคน ลูกค้า คู่ค้า รวมถึงผู้มาติดต่อ จึงได้กำหนดมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) โดยได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เพื่อกำหนดแผนงานรองรับสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ตลอดจนกำหนดมาตรการต่าง ๆ อันจะส่งผลให้สามารถรับมือเมื่อสถานการณ์การระบาดมีความรุนแรงขึ้นในระดับต่าง ๆ ภายใต้แผนแนวทางการจัดการภาวะฉุกเฉินสถานการณ์ระบาด COVID-19 ซึ่งแบ่งระดับตามความรุนแรงดังนี้

ระดับที่1 : การระบาดไม่รุนแรง มีการระบาดเฉพาะกลุ่ม

ระดับที่2 : การระบาดมีความรุนแรง การติดเชื้อภายในประเทศมากกว่า 100/วัน และมีระบาดเป็นวงกว้าง

ระดับที่3 : การระบาดมีความรุนแรงมาก ส่งผลกระทบทั้งบริษัทฯ และชุมชนรอบข้าง

ระดับที่4 : การระบาดมีความรุนแรงสูงสุด ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ฯ

จากการแบ่งระดับความรุนแรงข้างต้น จะนำมาซึ่งการกำหนดแผนงานเพื่อรองรับและกำหนดมาตรการให้ครอบคลุมรวมทั้งสื่อสารให้ทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งเป็นมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

1. มาตรการป้องกันการแพร่ระบาด COVID - 19 และแนวทางปฏิบัติของพนักงาน

- ตรวจคัดกรองอุณหภูมิร่างกายก่อนเข้าปฏิบัติงานทุกครั้ง โดยได้จัดจุดคัดกรองโดยจะติดตั้งเครื่อง Thermo Scan ในสำนักงานรวมถึงพื้นที่หน้างานต่าง ๆ เพื่อตรวจวัดอุณหภูมิ
- กำหนดให้พนักงานทุกคนสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาเมื่อปฏิบัติงานในสำนักงาน ทั้งนี้รวมถึงผู้มาติดต่อด้วยเช่นกัน
- จัดหาเจลแอลกอฮอล์ไว้ตามจุดต่าง ๆ ของสำนักงาน เช่น หน้าลิฟต์ , หน้าประตูทางเข้าสำนักงาน , พื้นที่หน้างาน , ภายในห้องน้ำ เพื่ออำนวยความสะดวกและลดโอกาสการสัมผัสเชื้อ
- การทำความสะอาด ดำเนินการฉีดพ่นยาฆ่าเชื้ออย่างสม่ำเสมอ
- จัดทำสื่อสิ่งพิมพ์และสื่อออนไลน์เพื่อให้ข้อมูลและปรับปรุง พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์ที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดมาตรการเว้นระยะห่างระหว่างกัน (Social Distancing) เช่น ลดการทำงานที่ใกล้ชิดกัน ดังนั้นในการส่งเอกสารระหว่างหน่วยงานให้เป็นเอกสารที่ไม่ต้องลงนามขอให้ส่งผ่าน E-Mail , การประชุมผ่านระบบ Video Conference
- ขอความร่วมมือพนักงานงดหรือหลีกเลี่ยงการเดินทางไปยังประเทศกลุ่มเสี่ยงที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ตามประกาศจากกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข
- พนักงานที่เดินทางไป-กลับหรือแวะผ่าน (Transit) ประเทศกลุ่มเสี่ยงในช่วงที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ตามประกาศจากกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข (ทั้งจากการเดินทางไปปฏิบัติงานและเดินทางด้วยภารกิจส่วนตัว)
- กรณีที่พนักงานมีสมาชิกในครอบครัวที่พักอาศัยอยู่ในสถานที่เดียวกัน มีการเดินทางกลับจากประเทศกลุ่มเสี่ยงหรือประเทศที่กำลังมีการระบาดขอให้เฝ้าระวังและสังเกตอาการของตนเอง

- จัดสรรชุดตรวจ COVID-19 : Antigen Test Kit (ATK) เพื่อใช้ตรวจเชิงรุกในทุกสัปดาห์สำหรับพนักงานกลุ่มที่ต้องพบปะลูกค้า หรือพบปะบุคคลภายนอก

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 หลังจากการพบผลจากกลุ่ม A เป็น Positive
- กลุ่ม C หมายถึง กลุ่มที่สัมผัสกลุ่ม B ภายใน 14 วัน หลังจากกลุ่ม B พบ กลุ่ม A
- กลุ่ม D หมายถึง กลุ่มที่อาจมีการสัมผัสกลุ่ม C
- ทั้งนี้จากการแบ่งกลุ่มดังกล่าวจะทำให้พนักงานรู้ เข้าใจ และสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ



กิจกรรมพนักงาน

กิจกรรมพนักงาน (Employee Relation Activity) ถือว่าเป็นสิ่งที่เชื่อมความสัมพันธ์อันดีในบริษัท ฯ ส่งเสริมแรงบันดาลใจ และช่วยให้การทำงานร่วมกันระหว่างฝ่ายงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งบริษัท ฯ ได้จัดให้มีกิจกรรมต่าง ๆ แก่พนักงานตลอดทั้งปี เช่น กิจกรรมปีใหม่ กิจกรรมทำบุญประจำปี



กิจกรรม A Market ที่สำนักงานใหญ่ เป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นทุกเดือน เดือนละ 1 ครั้ง เพื่อส่งเสริมบรรยากาศที่ดีในสถานที่ทำงาน พนักงานได้มีโอกาสทำความรู้จัก สร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างเพื่อนร่วมงาน นอกจากนี้ยังถือเป็นการส่งเสริมให้พนักงานมีรายได้เพิ่มจากงานประจำ



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



นอกเหนือจากกิจกรรมที่กล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ยังสร้างการมีส่วนร่วมในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยการคัดแยกขยะทั้งที่เป็นขยะรีไซเคิล และเศษอาหาร เพื่อให้สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้มากที่สุด

การจัดการขยะรีไซเคิล จัดพื้นที่สำหรับแยกขยะรีไซเคิลให้กับพนักงานทุกชั้น เพื่อให้ขยะทั้งหมดได้กลับเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลอย่างถูกต้องมากที่สุด



การจัดการเศษอาหาร แยกเศษผักผลไม้ที่เหลือจากการประกอบอาหาร และเศษอาหารที่เหลือจากการรับประทานอาหารกลางวันลงถังแยก และนำเศษอาหารที่ได้ใส่เครื่องทำจัดเศษอาหาร เพื่อผลิตเป็นสารปรับปรุงดิน และนำไปใช้สำหรับการปลูกผักสวนครัวที่จัดเตรียมไว้รอบอาคารสำนักงาน เมื่อผักสวนครัวครบรอบการเก็บเกี่ยวก็จะนำผลผลิตที่ได้มาปรุงเป็นเมนูเสริมให้กับพนักงานได้รับประทานร่วมกัน



กิจกรรม 5 ส. ในคอนเซ็ปต์ “บ้านน่าอยู่ เริ่มต้นที่เรา Living Home Starts with Us”

เมื่อเดือนตุลาคม 2565 บริษัท ได้จัดกิจกรรม Big Cleaning Day สร้างสิ่งแวดล้อมให้น่าอยู่ โดยสะสมของในออฟฟิศแล้วนำไปบริจาคให้มูลนิธิกระจกเงา กับโครงการอ่านสร้างชาติ และโครงการแบ่งปันเพื่อการเปลี่ยนแปลง

3. สุขลูกบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน

เราได้พยายามสร้างสรรคณวัตรกรรมความสุขแก่ผู้บริโภค หรือลูกบ้าน โดยเริ่มต้นจากการสร้างความสุขด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ และออกแบบการใช้ชีวิตเพื่อการอยู่อาศัยที่มีความสุขอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และการลดภาระค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต มี การดำเนินงานดังนี้

• การบริการสังคม

งานบริหารงานหลังการขายประกอบไปด้วย งานบริการชุมชน งานบริการซ่อมแซมตามระยะประกันศูนย์บริการข้อมูลลูกบ้าน งานส่งมอบสารานุกรมโลกและจัดตั้งนิติบุคคล มีเป้าหมายเพื่อให้บริการอย่างดีที่สุด และให้ได้ความพึงพอใจสูงสุดจากลูกบ้านอารียา ที่จะนำไปสู่การบอกต่อแนะนำเพื่อนตามโครงการ Friends Get Friends และสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้บริโภคได้ในระยะยาว ตามนโยบาย Best in Class After Sale Service การเอาใจใส่ดูแลลูกบ้านตั้งแต่รับโอนกรรมสิทธิ์ไปจนถึงบริการหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

• งานบริการชุมชน

เริ่มต้นพัฒนางานตั้งแต่การบริการพื้นฐาน ให้ความปลอดภัย สะอาด



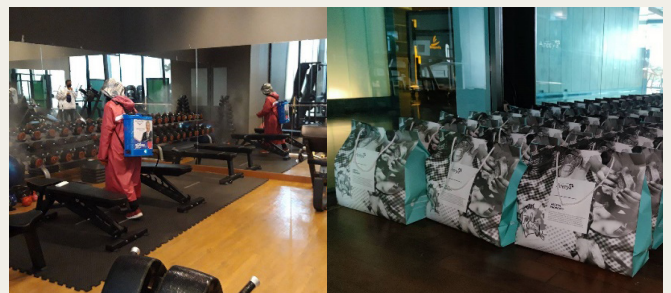
และน่าอยู่ เป็นมาตรฐาน โดยมีการใช้กรอบการดำเนินงานของ ISO หรือระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐานสากลเข้ามาปรับใช้ในการดำเนินงานบริหารชุมชน โดยมีการพัฒนาระเบียบปฏิบัติ (Quality Procedure) ระเบียบปฏิบัติงาน (Work Instruction) และเอกสารควบคุมต่างๆ เพื่อให้มีมาตรฐานในการดำเนินงาน โดยมีการควบคุมและตรวจสอบการทำงานอย่างสม่ำเสมอในทุกเดือน การเข้าพบลูกบ้าน เพื่อสอบถามความเป็นอยู่ รับฟังปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการ ให้เกิดประสิทธิภาพในการบริการลูกบ้าน



นอกจากนั้นยังมีการพัฒนางานอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างระบบที่ดีที่สุดในการบริหารหมู่บ้าน เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยที่เพิ่มความเข้มงวดกับการปฏิบัติงานของบริษัทรักษาความปลอดภัยและพนักงาน สปภ. โดยจัดให้มีเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ทันสมัยสามารถบันทึกและตรวจสอบข้อมูลด้านความปลอดภัยในโครงการได้ตลอดเวลาแบบ Real Time ผ่านโทรศัพท์มือถือ

ช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา COVID-19 ทางบริษัท ฯ ได้เพิ่มมาตรการอย่างเคร่งครัดในการป้องกันการแพร่ระบาด ดังนี้

- การเข้า-ออกโครงการ ตรวจสอบอุณหภูมิร่างกาย 100% ไม่ว่าจะเป็นลูกบ้าน ผู้มาติดต่อ ผู้รับเหมา ตลอดจนคนงานก่อสร้าง
- การเข้าตรวจ-ซ่อมแซมบ้าน พนักงานทุกคนล้างมือด้วยแอลกอฮอล์ ก่อนเข้าพบลูกบ้าน สวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่เข้าตรวจ และซ่อมแซมบ้าน
- การใช้บริการคลัสเตอร์ทำความสะอาด ถัดพ้นสเปรย์ฆ่าเชื้อ และช่วงหลังที่มีประกาศตามมาตรการควบคุมโรคติดต่อ คลัสเตอร์ปิดให้บริการตามนโยบายของรัฐบาล



- ประสานหน่วยงานภาครัฐ องค์กรที่ดูแลผู้ติดเชื้อ COVID-19 เพื่อเข้ารับลูกบ้านที่ติดเชื้อ ส่งต่อไปเข้ารับการรักษาในสถานี่ ๆ ทางรัฐจัดสรรหรือที่ลูกบ้านติดต่อไว้
- จัดชุด Areeya Kit ซึ่งเป็นชุดยังชีพเบื้องต้นสำหรับลูกบ้าน และ

ครอบครัวที่ต้องกักตัวเนื่องจากติดเชื้อ COVID-19 ซึ่งสร้างความประทับใจให้กับลูกบ้าน และชื่นชมผ่านโซเชียลมีเดียอย่างต่อเนื่อง

• งานบริการซ่อมแซมในระยะประกัน (After Sale Service)

งานบริการงานซ่อมในระยะประกัน ได้เก็บสถิติงานซ่อมแซม เพื่อพัฒนาระบบงานงานก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อลดปัญหาการแจ้งซ่อมหลังการขาย และให้ลูกบ้านรับบ้านที่ได้มาตรฐานอย่างดีที่สุด ซึ่งเป็นอีกงานหนึ่งที่ได้รับการยกระดับงานบริการและกำกับติดตามอย่างใกล้ชิด และในรอบปี 2565 ที่ผ่านมา ได้รับคำชื่นชมจากลูกบ้านทุกช่องทาง ทั้ง Call Center และ Online ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการทำงาน และการสร้างความพึงพอใจในการได้รับบริการจากลูกบ้านเป็นอย่างดี เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ ที่ต้องการให้เป็น Best In Class After Sales Service



• ศูนย์บริการข้อมูลลูกบ้าน (Call Center)

เป็นศูนย์บริการข้อมูลลูกบ้าน ที่ให้บริการข้อมูลครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกตั้งแต่เป็นลูกบ้านจนกระทั่งมาเป็นลูกบ้าน ผ่านหลากหลายช่องทาง

1. โทรศัพท์ 1797
2. Facebook ผ่าน www.facebook.com/areeyahome

เมื่อเดือนมิถุนายน 2565 คุณ พัทธมา เลหาพูนรังษี ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากความใส่ใจในการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยให้ตรงกับรูปแบบของการใช้ชีวิต เพื่อตอบโจทย์เป้าหมายการเป็น “Lifestyle Property Developer” และมุ่งมั่นพัฒนา งานบริการหลังการขาย และให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยของครอบครัว Areeya Family โดยบริษัท ฯ ได้มีแคมเปญ “Areeya Home Check-Up” ได้มีการจัดเตรียมเจ้าหน้าที่ เสริมทัพ ด้วยทีมช่างผู้เชี่ยวชาญที่ผ่านการรับรอง และการฝึกอบรมด้านงานบริการ และงานซ่อมบำรุง เพื่อบริการ ฟรี! ตรวจเช็คบ้าน 27 รายการ อาทิ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบน้ำประปาภายในบ้าน ความเรียบร้อยของบานประตู-หน้าต่าง และชุดครัว ฯลฯ ครอบคลุมทั้ง 4 Zone พักอาศัยภายในบ้าน อาทิ Living Zone, Kitchen Zone, Water Closet Zone และ Bedroom Zone อีกทั้งทีมงานอารีญา ฯ จะได้เข้าไปพบปะ พูดคุย รวมถึงสำรวจปัญหา พร้อมช่วยเหลือแก้ไขให้กับลูกค้าลูกบ้านในโครงการแนวราบ

กว่า 500 ครอบครัว ที่อยู่ในระหว่างก่อนหมดประกันใน 3 เดือนข้างหน้า พร้อมทั้งมอบ Cleaning Gift Set แทนความห่วงใย และเพื่อสร้างความมั่นใจได้ว่าลูกค้าลูกบ้านทุกท่านจะได้รับการดูแล และบริการอย่างดีที่สุด

• งานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการ

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

4. สุขเพื่อนบ้าน : ผู้รับเหมา และคู่ค้าวัสดุก่อสร้าง

มิได้เพียงคำนึงถึงผลกำไร และผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในภาคธุรกิจ แต่ยังคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อบู่มั่นสู่ความเป็นเลิศด้านงานก่อสร้าง โดยมุ่งหวังให้บ้านเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข โดยดำเนินการดังนี้

1.) Construction Site Standards

บริษัท ฯ มุ่งเน้นให้เกิดสภาพแวดล้อมของโครงการให้มีความเป็นระเบียบ สะอาด และปลอดภัย โดยมีข้อกำหนดด้านมาตรฐานครอบคลุมตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่พัฒนาโครงการ ระหว่างงานก่อสร้าง และเมื่อปิดโครงการก่อสร้าง

2.) A Subcontract

การดำเนินการก่อสร้างโดย ว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง การพัฒนาระบบงานก่อสร้าง มุ่งเน้นคุณภาพของการก่อสร้างเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจในการบริหารจัดการ และสิ่งที่สำคัญคือลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ การพัฒนาระบบ A Subcontract ช่วยสนับสนุนการทำงานของผู้รับเหมาที่บริษัท ฯ ในเรื่องลดเวลาลดขั้นตอนการทำงาน และลดปริมาณเอกสาร บันทึกการก่อสร้าง ในแต่ละงานด้วยระบบ เพื่อสะท้อนคุณภาพการทำงานของผู้รับเหมาในแต่ละราย เป็นข้อมูลในการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด วิเคราะห์จัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว

3.) A Supplier Online System

บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และในเครือทั้งหมด มีการซื้อขายกับ ผู้ขาย (Vendor) โดยมีการสั่งซื้อสินค้าและส่งของ ซึ่งในขั้นตอนการส่งของประกอบด้วยการวางบิล เพื่อเบิกเงินตามรายงานที่จัดส่ง และ ตาม PO แนวคิดการพัฒนาระบบ A Supplier Online System จะช่วยอำนวยความสะดวกระหว่างบริษัทคู่ค้าของอารีญาฯ ในการส่งของวางบิล โดยผู้ขายจะควบคุมการส่งสินค้าให้ถูกต้องและสามารถตรวจสอบการส่งของ ลดความผิดพลาดในการส่งของระหว่างผู้ขายกับคลังเก็บของที่หน้างานของบริษัท ลดเวลา ลดเอกสาร ลดขั้นตอนในการวางบิล และขั้นตอนการตรวจสอบเอกสาร การใช้ระบบออนไลน์ทำให้ผู้ขายสามารถวางบิลได้ทุกวัน

4.) Safety

A Model for a Better Life เป็นหนึ่งในกระบวนการพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานให้เกิดการดูแลงานอย่างครบวงจร โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ ด้วยการสร้างขวัญ

กำลังใจให้แก่แรงงานต่างด้าว การสร้างสุขภาวะในชีวิตประจำวันให้มีความสุขสบายที่ดี สร้างสภาพแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ และการลดความห่วงกังวลต่อบุตรหลานโดยการสร้างศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้างให้เป็นพื้นที่ปลอดภัย ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการกระบวนการนี้บนพื้นฐานความคิดว่า เมื่อแรงงานมีสุขภาพกายดี สุขภาพใจดี ไม่มีห่วงกังวล จะมีความพร้อมในการทำงาน ทำให้งานมีประสิทธิภาพ และอยากอยู่กับอารียาไปนาน ๆ

เมื่อแรงงานได้ทำงานแบบเดิมซ้ำ ๆ จะมีประสบการณ์เพิ่มพูนขึ้น เกิดเป็นความเชี่ยวชาญ เท่ากับฝีมือดีขึ้น จะได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นตามระดับฝีมือ เป็นวงจรที่สร้างความมั่นคงให้กับแรงงานและครอบครัวทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคมครอบครัว ซึ่งส่งผลดีต่อบริษัทที่จะได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ส่งมอบแก่ลูกค้าได้ตรงเวลา ลดปัญหาการแก้ไขงานหรือล่าช้า จึงเป็นการลดต้นทุน ลดระยะเวลาที่สูญเสียไป และเป็นการเพิ่มศักยภาพการแข่งขันให้กับบริษัทได้

5.) Supplier ABC

บริษัท ฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัท ฯ ก็ได้สั่งสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเอง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัท ฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัท ฯ กำหนดไว้

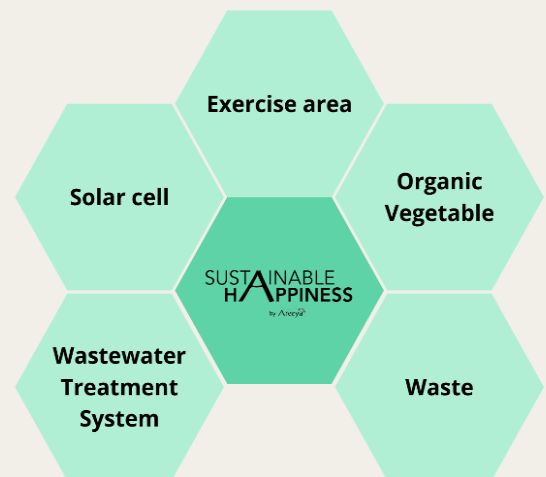
เนื่องด้วย ทางบริษัท ฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้นมีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัท ฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงสร้างหลังคา และงานก่อฉาบเพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้บริษัท ฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยทางบริษัท ฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QC ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท ฯ อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัท ฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัท ฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้น บริษัท ฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายนโยบายเพื่อลดปัญหาผลกระทบ 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 ตลอดจนสาธารณูปโภคภายในนโยบาย “Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา ซึ่งเป็นการพัฒนาวัฒนธรรมต่าง ๆ ตั้งแต่ภายในบ้าน ไปจนถึงพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดีและมีความสุข

• **Wastewater Treatment System** ระบบบำบัดน้ำภายในบ้าน เป็นการแยกกอน้ำเสีย กับน้ำดี และติดตั้งเครื่องบำบัดพิเศษในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้พื้นที่ผ่านการบำบัดได้ค่ามาตรฐาน สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น การรดน้ำต้นไม้ ล้างทำความสะอาดถนนส่วนกลาง ซึ่งเป็นการช่วยลดอัตราการใช้น้ำประปา และลดค่าใช้จ่ายของโครงการ

• **Solar Cell** ระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เป็นการเลือกใช้พลังงานสะอาดให้กับโครงการ และยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการใช้ไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการโครงการที่ยั่งยืน

• **Exercise area** ด้วยความใส่ใจในสุขภาพของผู้อยู่อาศัย จากเดิมอารียาจัดให้เป็นพื้นที่ออกกำลังกายส่วนกลางบริเวณสโมสร (Club House) ที่ให้บริการ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และขยายเป็นเล่นปั่นจักรยานบนถนนส่วนกลาง ปัจจุบันได้พัฒนาให้มีพื้นที่ออกกำลังกายในโครงการ เช่น สนามบาสเกตบอล ลู่วิ่ง สนามเด็กเล่น (จัดประเภทตามความเหมาะสมของพื้นที่โครงการ) เพื่อส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพร่างกายแข็งแรง และสามารถออกกำลังกายได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

• **Organic Vegetable** แปลงผักสวนครัวปลอดสารพิษ ที่พัฒนามาจากโครงการ “ปลูกผัก ปลูกรัก” ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นหลังจากที่มีผู้อยู่อาศัยเกิน 50% และให้ลูกบ้านมาเป็นส่วนในการร่วมปลูกผักสวนครัวด้วยกัน เพื่อให้ลูกบ้านได้ใช้ประโยชน์ตั้งแต่เริ่มมีผู้อยู่อาศัย เราจึงพัฒนารูปแบบโดยการจัดให้มีแปลงผักสวนครัวตั้งแต่เริ่มมีผู้อยู่อาศัยครั้งแรก เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างสมบูรณ์

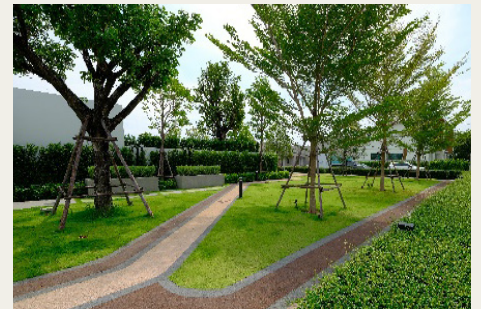
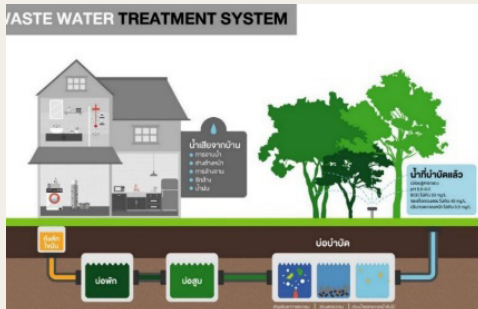
• **Waste Management** ระบบจัดการขยะและของเสีย เป็นระบบการจัดการขยะตั้งแต่ภายในบ้าน ไปจนถึงสร้างจิตสำนึกร่วมกัน เพื่อช่วยลดก๊าซเรือนกระจกจากการแยกขยะจากต้นทาง เพื่อลดการเผา และฝังกลบของเทศบาล

ระบบการจัดการขยะและของเสีย เป็นการใส่ใจและมุ่งมั่นอย่างจริงจัง เริ่มต้นตั้งแต่การวิจัยการสร้างขยะของครัวเรือนไปจนถึงสิ่งนำเข้าเครื่องกำจัดเศษอาหารเพื่อให้ลูกบ้านอารียาได้ทดลองใช้งาน จนพัฒนาเป็นการจัดการขยะในรูปแบบต่าง ๆ ดังนี้

1. เครื่องกำจัดเศษอาหาร เป็นนวัตกรรมใหม่ที่มีอยู่ในห้องครัวของทุกครัวเรือน ซึ่งเครื่องกำจัดเศษอาหารเครื่องนี้จะช่วยให้กับผู้อยู่อาศัยลดปัญหากลิ่นไม่พึงประสงค์จากเศษอาหารที่เหลือจากการประกอบอาหาร และการรับประทานอาหารได้เป็นอย่างดี โดยเครื่องนี้จะสามารถย่อยเศษอาหารได้ภายใน 48 ชั่วโมง และนำเศษอาหารที่ได้ไปเป็นสารปรับปรุงดินเพื่อสำหรับปลูกต้นไม้ภายในบ้านได้อีกด้วย

2. ดึงแยกขยะภายในครัวเรือน เพื่อเป็นการส่งเสริมการแยกขยะจากต้นทาง และลดก๊าซเรือนกระจกที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อารีญาจึงจัดให้มีถังสำหรับแยกประเภทถังแต่ละภายในบ้าน เพื่อให้สะดวกในการจัดการขยะ

3. การจัดการขยะรีไซเคิล เป็นการนำเทคโนโลยีแอปพลิเคชัน เข้ามาเป็นตัวช่วยระบบการจัดการขยะ แอปพลิเคชันนี้มีชื่อว่า Recycle Time สามารถใช้บริการได้ทั้งระบบ iOS และ Android แอปพลิเคชันนี้ยังเปิดให้บริการสำหรับลูกบ้านอารีญาเท่านั้น ซึ่งในอนาคตมีแผนในการขยายไปยังโครงการภายนอก และอาคารสำนักงานต่างๆ อีกด้วย



ระบบบำบัดน้ำเสีย

โซล่าเซลล์

พื้นที่ออกกำลังกาย



ผักออร์แกนิก

ถังขยะภายในครัวเรือน

เครื่องทำจัดเศษอาหาร

ส่วนที่ 2 ชุมชนใกล้เคียง และโดยรอบโครงการ

บริษัท ฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชนใกล้เคียง และดำเนินการก่อสร้างโดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง ด้วยมุ่งหวังให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชน เพื่อการสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ โดยมีหลักในการดำเนินงาน ดังนี้

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

ผลลัพธ์ที่ได้

- ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้
- เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน
- ลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการส่งข้ามพื้นที่

6. สุขสิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม

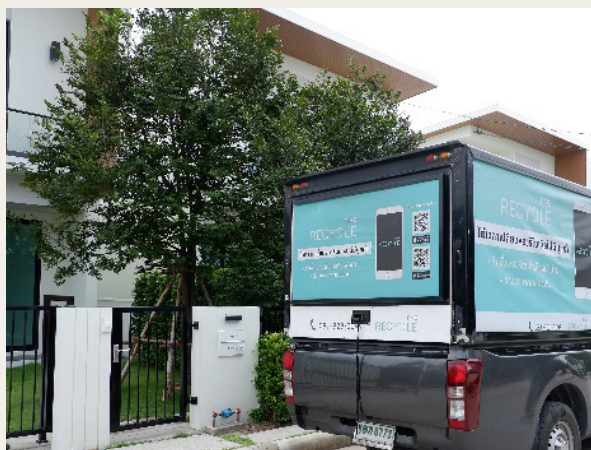
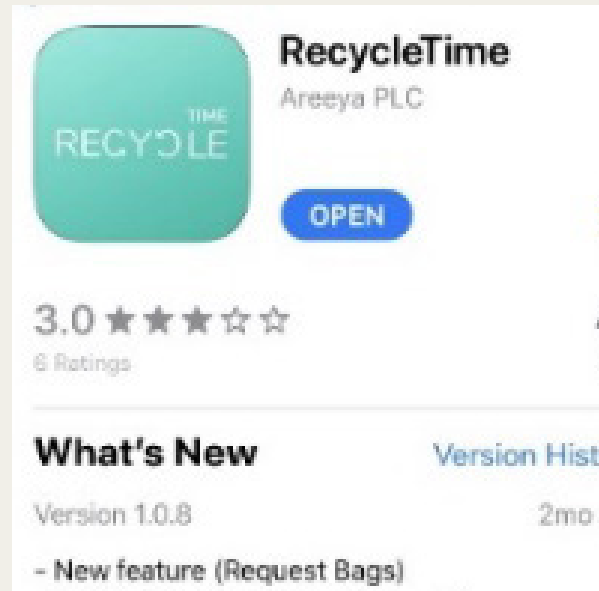
จากการพัฒนาด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง เพื่อมุ่งมั่นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้พลังงานสะอาด ลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และใส่ใจสิ่งแวดล้อมอย่างครบวงจร จึงเริ่มต้นด้วยการ

ศึกษาวิจัยการสร้างขยะตั้งแต่ก่อสร้างไปจนถึงพฤติกรรม และปริมาณขยะของลูกบ้าน จากผลการวิจัยพบว่าปัญหาหลักของการสร้างขยะที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายในโครงการมากที่สุดคือ ขยะครัวเรือน เนื่องจากการผลิตขยะทุกวัน และเกือบทุกกระบวนการในการใช้ชีวิตประจำวัน เพื่อเป็นการช่วยลดปัญหามลพิษในสิ่งแวดล้อม ปัญหาผลกระทบจากการทิ้งขยะที่ส่งผลกระทบต่อคน หรือแม่กระทั่งสัตว์ ตามที่เราได้เห็นข่าวกันอยู่ทุกวัน อารีญาจึงพัฒนานวัตกรรมเพื่อให้เหมาะกับการใช้ชีวิตของคนเมือง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อที่ผ่านมา

Application Recycle Time เป็นเครื่องมือในการนับรับซื้อของรีไซเคิลซื้อถึงหน้าบ้าน โดยดำเนินงานครั้งแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 ถึงปัจจุบันครอบคลุม 6 พื้นที่ ได้แก่ บางนา รังสิต หทัยราษฎร์ ลาดปลาเค้า ไทรน้อย บางบัวทอง ซึ่ง Application Recycle Time สามารถรับขยะรีไซเคิล ได้มากกว่า 15 ชนิด ได้แก่ ขวดน้ำพลาสติก PET ใส, ขวดน้ำขาว-ขุ่น HDPE, พลาสติกรวม, กระป๋องอลูมิเนียม, กระป๋องเหล็ก, ขวดแก้ว เศษแก้ว, กระดาษลัง, กระดาษขาวดำ, กระดาษรวม, กระดาษหนังสือเล่ม, กระดาษหนังสือพิมพ์, เหล็กรวม สังกะสี เศษเหล็ก โลหะ อื่นๆ

จากการใช้เทคโนโลยีแอปพลิเคชัน Recycle Time อารียาสามารถรวบรวมขยะรีไซเคิลได้ถึง 262.25 ตัน และช่วยลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 376,988.85 kg. CO₂ โดยสามารถเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ได้ถึง 838 ต้น

นอกจากการรณรงค์ภายในสำนักงาน ภายในโครงการ อารียาได้จัดทำคู่มือรณรงค์การคัดแยกขยะ “ใครว่าโลกนี้มีขยะ” บอกเล่าเรื่องราววิธีการคัดแยกขยะภายในบ้าน เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ และนำไปสร้างสรรค์สิ่งดี ๆ ส่งต่อสู่สังคม โดยมีสถาบันการบรรจุก้นที่และรีไซเคิลเพื่อสิ่งแวดล้อม สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย - TIPMSE Packaging for Environment เป็นที่ปรึกษาทางด้านวิชาการ เพื่อเผยแพร่ทั้งแบบ Offline และ Online



จากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม อาเรียตระหนักดีว่า การรณรงค์เพียงอย่างเดียวคงไม่ได้ผลมากนัก หากได้มีการร่วมมือ และสนับสนุนจากหลายฝ่าย จะสามารถส่งผลที่ดีและยั่งยืน จึงจัดให้มีงาน Areeya Green Market อย่างต่อเนื่อง ซึ่งแนวคิดในงานปีนี้เน้นย้ำเรื่อง Zero waste โดยภายในงานกำหนดให้งดใช้ถุงพลาสติก ร้านค้าเลือกใช้บรรจุภัณฑ์ที่รีไซเคิลได้เท่านั้น มีการออกร้านซึ่งเป็นพื้นที่สนับสนุนวิสาหกิจชุมชนผู้มีใจรักด้านสิ่งแวดล้อม มาร่วมออกร้านจำหน่ายสินค้ารักษ์โลก และแลกเปลี่ยนความรู้ร่วมกัน มี Green talk ให้ความรู้เรื่องนวัตกรรมการรีไซเคิลและการช่วยลดโลกร้อน รวมถึงจัดให้มีบูธแยกขยะภายในงาน เพื่อการทิ้งขยะอย่างถูกต้อง







รางวัล และเกียรติประวัติแห่งความสำเร็จ

- ปี 2565 รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน " Sustainability Disclosure Award " ปี 2565
- ปี 2564 รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน " Sustainability Disclosure Award " ปี 2564
- ปี 2564 ประกาศเกียรติคุณโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจกจากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ปี 2563 รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน " Sustainability Disclosure Award " ปี 2563
- ปี 2562 BCI Asia TOP 10 Developer Awards 2018

รางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรมสำหรับนักสถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมีอิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมการก่อสร้าง อารีญา เป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่ได้รับรางวัล

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



รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน " Sustainability Disclosure Award " ปี 2565



รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน " Sustainability Disclosure Award " ปี 2563



รางวัล Thailand Property Awards ปี 2561



รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน “ Sustainability Disclosure Award ” ปี 2564



รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน “ Sustainability Disclosure Award ” ปี 2565



รางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรมสำหรับนักสถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมีอิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมการก่อสร้าง อารีญาเป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่ได้รับรางวัล



รางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรมสำหรับนักสถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมีอิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมการก่อสร้าง อารีญาเป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่ได้รับรางวัล



รางวัลที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in people



รางวัลที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in people



รางวัลที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in people



รางวัล Thailand Property Awards ปี 2561



รางวัล Thailand Property Awards ปี 2561

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 และได้
ตีพิมพ์ผลงานไปสู่สาธารณชนในวงกว้าง

ปี 2559 โล่เชิดชูเกียรติจาก คณะกรรมการผู้สูงอายุแห่งชาติ และ
กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่เป็นหน่วย
งานองค์กรภาคเอกชนที่สนับสนุนการดำเนินงานด้านผู้สูงอายุ
ในวันผู้สูงอายุแห่งชาติ

ปี 2559 ประกาศเกียรติคุณจากกรมกิจการผู้สูงอายุ และสถาบัน
ไทยพัฒน์ ในฐานะเข้าร่วมเป็นเครือข่ายธุรกิจที่เป็นมิตรกับ
ผู้สูงอายุ (Age-Friendly Business)



เข้าร่วมงาน Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps

การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคม

ปี 2560 มอบทุนสนับสนุน และร่วมเป็นภาคีเครือข่ายของกรุงเทพมหานคร พันฟูและบำรุงรักษาทะเลกรุงเทพ ให้กลับสู่ความสมดุลของระบบนิเวศน์ ในโครงการกองทุน “ปลูกป่าในใจคน ตามศาสตร์ พระราชา”

ปี 2560 มอบเงินสมทบทุนหลังหักค่าใช้จ่ายจากการจัดนิทรรศการรวมภาพในหลวง ร.9 และจำหน่ายเสื้อยืดที่ระลึก “รำลึกไว้ในความทรงจำ” เพื่อสร้างอาคารนวมินทร์ปมิตร 84 พรรษา ศิริราชมูลนิธิเพื่อผู้ป่วยด้วยโอกาส

ปี 2560 คณะผู้บริหาร พร้อมด้วยพนักงาน และลูกบ้าน ร่วมมอบเงินสมทบทุนสร้างอาคารนวมินทร์ปมิตร 84 พรรษา โรงพยาบาลศิริราช เพื่อผู้ป่วยผู้ยากไร้ได้รับการรักษาอย่างครบวงจร

ปี 2560 บริจาคเงินแก่สมาคมแม่บ้านทหารอากาศ เพื่อสมทบทุนสนับสนุนโครงการจำหน่ายดอกปีบปี เนื่องในวันทหารผ่านศึก รายได้ส่วนหนึ่งนำไปช่วยเหลือครอบครัวทหารผ่านศึกของมูลนิธิสงเคราะห์ครอบครัวทหารผ่านศึก ในพระบรมราชูปถัมภ์สมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี

ปี 2558 มอบทุนทรัพย์เพื่อสนับสนุนการศึกษา ให้แก่โรงเรียนอนุบาลราชบุรีคุณาลัย อำเภอห้วยแถลง จังหวัดนครราชสีมา

ปี 2558 มอบสื่อห้องสมุดดิจิทัล (E-Book) ให้แก่โรงเรียนห้วยแถลงพิทยาคม จังหวัดนครราชสีมา

การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

4

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2563	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2564	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2565	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 1 มีนาคม 2564

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

2) ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	135.11	1.02	503.43	3.91	77.45	0.59
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**	216.13	1.63	176.58	1.37	177.83	1.35
รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ	79.54	0.60	58.83	0.46	-	-
โครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา*	6,767.78	51.00	6,523.49	50.64	6,424.63	48.88
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	126.59	0.98	148.59	1.13
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	30.26	0.23	34.88	0.27	7.38	0.06
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.09	0.00	0.09	0.00	0.09	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.33	0.03	5.25	0.04	4.78	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,232.24	54.50	7,429.14	57.67	6,840.75	52.04

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	544.84	4.11	454.02	3.52	361.43	2.75
ที่ดินรอการพัฒนา*	1,714.32	12.92	1,737.50	13.49	2,899.94	22.06
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	554.90	4.18	382.56	2.97	394.62	3.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	614.71	4.63	636.20	4.94	352.81	2.68
สินทรัพย์สิทธิการใช้	305.97	2.31	448.23	3.48	482.17	3.67
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	110.68	0.84
สิทธิการเช่า	2,146.54	16.18	1,687.00	13.09	1,559.88	11.87
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.48	0.04	7.70	0.06	10.21	0.08
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	50.21	0.38	43.81	0.34	44.51	0.34
เงินประกันการเช่า	-	-	-	-	60.00	0.46
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	47.16	0.36	36.35	0.28	6.22	0.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**	53.53	0.40	20.43	0.16	20.80	0.16
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,037.66	45.50	5,453.80	42.33	6,303.27	47.96
รวมสินทรัพย์	13,269.90	100.00	12,882.94	100.00	13,144.02	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	463.95	3.50	180.00	1.40	427.09	3.25
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	531.13	4.00	480.29	3.73	734.21	5.59
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	20.00	0.15	25.00	0.19	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	461.12	3.47	461.78	3.58	592.03	4.50

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

** จัดประเภทรายการเงินประกันค่าเช่าใหม่ จากในประเภทลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17.75	0.13	340.00	2.64	360.94	2.75
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,954.55	22.27	2,092.94	16.25	2,838.66	21.60
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.40	0.06	11.33	0.09	32.03	0.24
หุ้นกู้ระยะสั้น	149.19	1.12	-	-	-	-
เงินประกันการก่อสร้าง	224.73	1.69	209.70	1.63	191.63	1.46
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	78.13	0.59	110.02	0.85	204.33	1.55
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	4.34	0.03	39.71	0.30
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	17.62	0.13	5.76	0.05	5.16	0.04
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	49.42	0.38	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	170.50	1.28	95.31	0.74	93.10	0.71
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,096.07	38.40	4,065.88	31.56	5,518.89	41.99
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610.00	4.60	610.00	4.73	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	160.91	1.21	564.78	4.38	587.19	4.47
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	162.00	1.22	-	-	112.81	0.86
หุ้นกู้	3,505.52	26.42	3,864.60	30.00	2,670.04	20.31
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	306.88	2.31	461.49	3.58	477.15	3.63
เงินประกันสาธารณูปโภค	0.87	0.01	0.87	0.01	2.01	0.02
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	94.13	0.71	117.85	0.92	116.14	0.88
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	24.35	0.18	15.00	0.12	15.00	0.11
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	70.42	0.53	73.83	0.57	70.88	0.54
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,935.08	37.19	5,708.42	44.31	4,051.22	30.82
รวมหนี้สิน	10,031.15	75.59	9,774.30	75.87	9,570.11	72.81
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	7.39	980.00	7.61	980.00	7.46
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.21	5.04	669.21	5.19	669.21	5.09
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	220.00	1.66	220.00	1.71	300.00	2.28
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	97.59	0.74	97.59	0.76	97.59	0.74
ยังไม่จัดสรร	1,212.19	9.13	1,082.08	8.40	1,467.99	11.17
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	59.76	0.45	59.76	0.46	59.12	0.45
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,238.75	24.41	3,108.64	24.13	3,573.91	27.19
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,269.90	100.00	12,882.94	100.00	13,144.02	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,946.77	84.19	2,637.08	80.32	5,512.15	96.02
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	294.61	8.42	531.04	16.17	128.59	2.24
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	172.34	4.92	-	-	-	-
รายได้อื่น	86.28	2.47	115.08	3.51	100.12	1.74
รวมรายได้	3,500.00	100.00	3,283.20	100.00	5,740.86	100.00
รวมรายได้ ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,975.80	56.45	2,060.15	62.75	4,183.09	72.87
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	314.93	9.00	539.73	16.44	118.29	2.06
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	335.15	9.58	247.87	7.55	358.51	6.24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392.62	11.22	399.56	12.17	446.47	7.78
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	12.05	0.36	25.28	0.44
ต้นทุนทางการเงิน	326.85	9.34	353.50	10.77	334.39	5.82
รวมค่าใช้จ่าย	3,345.35	95.58	3,612.86	110.05	5,466.03	95.21
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	154.65	4.42	(329.65)	(10.05)	274.83	4.79
ภาษีเงินได้	(20.38)	(0.58)	(15.91)	(0.48)	(79.97)	(1.39)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	134.27	3.84	(345.56)	(10.53)	194.86	3.40
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สรุติจากภาษี	9.09	0.26	6.79	0.21	5.48	0.10
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	143.36	4.10	(338.77)	(10.32)	200.34	3.50
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.12	-	(0.37)	-	0.18	-

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	134.27	166.22	(345.56)	(35.07)	194.86	7.19
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	20.38	25.23	15.91	1.61	79.97	2.95
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	27.50	34.04	40.42	4.10	50.25	1.86
การปรับปรุงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	2.49	3.08	(3.89)	(0.39)	(5.83)	(0.22)
การปรับปรุงหนี้สูญ	-	-	-	-	0.04	0.00
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)	(20.80)	(25.75)	(5.66)	(0.57)	36.26	1.34
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าอุปกรณ์	0.96	1.19	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ หมุนเวียนอื่น	1.54	1.91	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุง สาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ (กลับรายการ)	8.05	9.97	7.15	0.73	9.96	0.37
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ พนักงาน (กลับรายการ)	(11.91)	(14.74)	12.34	1.25	10.32	0.38
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	(49.42)	(61.18)	49.42	5.02	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	9.35	11.57	-	-	15.00	0.55
การปรับปรุงขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(1.53)	(1.89)	1.92	0.19	(0.74)	(0.03)
การปรับปรุงขาดทุนจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	0.90	1.11	(0.86)	(0.09)	0.02	0.00
การปรับปรุงขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเงินมัดจำ ค่าที่ดิน	-	-	-	-	30.00	1.11
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(172.34)	(213.34)	12.05	1.22	25.28	0.93
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	326.85	404.62	353.50	35.88	334.39	12.35
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(39.85)	(49.33)	4.21	0.43	76.50	2.82

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
การปรับปรุงด้วยรายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(20.72)	(25.65)	(58.83)	(5.97)	-	-
การปรับปรุงด้วยเงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(10.81)	(13.38)	(30.12)	(3.06)	-	-
การปรับปรุงด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	240.77	298.06	1,317.08	133.69	2,731.27	100.84
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(64.00)	(79.23)	(12.00)	(1.22)	98.61	3.64
การปรับปรุงสิทธิการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(344.71)	(426.73)	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.38	0.47	(0.48)	(0.05)	0.33	0.01
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	60.00	6.09	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1.24	1.54	5.91	0.60	3.59	0.13
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	48.91	60.55	(267.32)	(27.13)	(166.57)	(6.15)
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	15.02	18.59	18.07	1.83	19.56	0.72
การปรับปรุงด้วยรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4.34)	(5.37)	(35.37)	(3.59)	39.72	1.47
การปรับปรุงด้วยค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(31.89)	(39.48)	(94.31)	(9.57)	(807.18)	(29.80)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	71.69	88.75	(1.69)	(0.17)	(22.67)	(0.84)
การปรับปรุงด้วยเงินประกันสาธารณูปโภค เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(1.13)	(0.11)	1.33	0.05
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8.01)	(9.92)	(0.12)	(0.01)	(27.77)	(1.03)
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	0.54	0.67	-	-	2.75	0.10
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	130.51	161.56	1,040.64	105.63	2,519.95	100.76
ดอกเบี้ยรับ	(1.82)	(2.25)	(3.14)	(0.32)	(3.92)	(0.14)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(0.51)	(0.63)	(2.99)	(0.30)	-	-
รับคืนภาษีเงินได้	-	-	1.84	0.19	28.87	1.07
จ่ายภาษีเงินได้	(47.40)	(58.68)	(51.14)	(5.19)	(45.62)	(1.68)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	80.78	100.00	985.21	100.00	2,499.28	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	2.11	(2.37)	0.75	(0.24)	0.74	(0.28)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(187)	2.10	(205.92)	66.54	(131)	0.49
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	(0.42)	0.14	(0.50)	0.19
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.32)	0.36	(0.17)	0.05	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(0.01)	0.00
สิทธิการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(14.29)	4.62	(209.30)	78.13
รับดอกเบี้ย	1.83	(2.04)	3.15	(1.02)	3.92	(1.46)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระกำกับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(90.82)	101.95	(92.59)	29.92	(61.41)	22.93
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(89.07)	100.00	(309.49)	100.00	(58.57)	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,150.00	(874.93)	3,652.80	(1,462.64)	2,835.50	(116.73)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(2,650.12)	736.08	(3,195.32)	1,279.46	(3,630.22)	149.44
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	150.00	(41.66)	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(61.40)	17.05	(62.00)	24.83	(47.49)	1.96
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	(120)	0.33	-	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	(80.00)	32.03	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	569.80	(158.26)	493.95	(197.79)	1,432.80	(58.98)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(974.34)	270.63	(646.61)	258.91	(2,483.93)	102.25
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	100.00	(40.04)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(160.25)	44.51	(233.75)	93.60	(6.25)	0.26
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	610.00	(244.25)	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	283.95	(78.87)	(247.09)	98.94	156.91	(6.46)
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น	30.00	(8.33)	25.00	(10.01)	-	-
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(35.00)	9.72	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(27.99)	7.77	(42.75)	17.12	(23.98)	0.99
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(620.28)	172.29	(577.28)	231.15	(644.48)	26.53
จ่ายเงินปันผล	-	-	(29.40)	11.77	-	-
จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(13.20)	3.67	(17.29)	6.92	(18.05)	0.74
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(360.03)	100.00	(249.74)	100.00	(2,429.19)	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(368.32)	-	425.98	-	11.52	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	503.43	-	77.45	-	65.93	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	135.11	-	503.43	-	77.45	-

อัตราส่วนทางการเงิน		2565	2564	2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.42	1.83	1.24
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.09	0.22	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.03	0.11	0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	16.51	17.88	25.42
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	22.11	20.42	14.36
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.34	0.40	0.47
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,058.90	908.90	774.70
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	4.53	4.28	5.17
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	80.58	85.25	70.67
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	29.33	17.94	23.74
อัตรากำไรสุทธิ	%	4.04	(10.53)	3.39
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	4.23	(10.34)	5.59
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	3.68	0.18	0.04
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	19.97	1.12	35.42
อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์	เท่า	0.25	0.25	0.40
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.10	3.14	2.68
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.43	0.54	0.59
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.42	2.11	2.00
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.56	0.18	1.97
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (CASH BASIS)	เท่า	0.21	1.80	4.10
อัตราการใช้เงินปันผล	%	N/A	N/A	15.09

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) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารีญาและลูกค้าภายนอก

- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนในการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99

- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด บริษัท คูสสเปซ 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 ซิลส์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อารีญา คอนเวเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก

- ในปี 2560 บริษัท อารีญา คอนเวเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อารีญา ออสพิทอลลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก

- ปี 2561 บริษัท อารีญา ออสพิทอลลิตี้ 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 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด เพื่อรองรับธุรกิจโรงแรม และบริการอื่นๆ ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

บริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

- ปี 2563 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด ไปทั้งจำนวนให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง

- ปี 2564 บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้เพิ่มทุนจำนวน 49 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 50 ล้านบาท โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว จัดตั้งบริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการให้บริการด้านอื่นๆ ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

- ปี 2565 บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด ได้เพิ่มทุนจำนวน 499 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว จัดตั้งบริษัท เอ เรน จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการให้บริการด้านอื่นๆ ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจำนวน 1,999 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 2,000 ล้านบาท โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย กัง บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์โฮม 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์โฮม 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์โฮมทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารีญา โคโม ในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกส์ ในปี 2563 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบใหม่ ชื่อ โคโม บีอังก้า บางนา ในปี 2564 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เอเรน และในปี 2565 บริษัทได้ออกแบบทาวน์โฮม 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ โนระ

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมูนิตีมีมอลล์แถวสุขุมวิท 77 ชื่อว่า พิกคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (LIFE STYLE CLUB) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

4) สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ในรอบ 3 ปี

ในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้น
กู้ครั้งที่ 1/2563 จำนวน 1,835.50 ล้านบาท (จำนวน 1,835,500 หน่วย
หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน
และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ที่ผู้ออกหุ้นกู้
มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้น
กู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000 หน่วย
หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน
และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ที่ผู้ออกหุ้นกู้
มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 17 กันยายน 2563 ตามมติคณะกรรมการบริษัทเมื่อ
วันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2563 อนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท
เมกา สเปซ 1 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของใบอนุญาตก่อสร้าง และใบอนุญาต
การประกอบกิจการต่าง ๆ ของโครงการ MEGA 1 และโครงการ MEGA
2 ในมูลค่ารวม 1 ล้านบาท ให้แก่บริษัท เรียวแอสเสก ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด และจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์
ระหว่างการพัฒนา (สินค้าคงเหลือ หรือ INVENTORY) ของโครงการ
คอนโดมิเนียม เอ สเปซ เมกา และโครงการคอนโดมิเนียม เอ สเปซ เมกา
2 ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กำลังอยู่ระหว่าง
การก่อสร้าง) ของโครงการฯ ในมูลค่ารวม 1,111 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท
เมกา สเปซ 1 จำกัด ภายในวันเดียวกัน

ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้น
กู้ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 1,550 ล้านบาท (จำนวน 1,550,000 หน่วย
หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน
และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มี
สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

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

ในวันที่ 23 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติ
จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
เป็นเงินสดในอัตราหุ้น 0.03 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 980 ล้านหุ้น เป็นจำนวน

เงินรวม 29.4 ล้านบาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลวันที่ 24 พฤษภาคม
2564 และอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท

ในวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 เพิ่มทุน บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 49 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับ
กรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว

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

ในวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตามประชุมคณะกรรมการบริษัท
ได้พิจารณาแล้ว และมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการซื้อ
ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่าซื้อขาย
สุทธิ 200 ล้านบาท

ในวันที่ 3 กันยายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่
1/2564 มีมติอนุมัติเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงาน
บริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200 ล้านบาท

ในวันที่ 6 ตุลาคม 2564 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้ง
ที่ 3/2564 จำนวน 550 ล้านบาท บาท (จำนวน 550,000 หน่วย หน่วย
ละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน
มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 1 ปี ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ผู้ออก
หุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 19 มกราคม 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565
ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทน
ผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 2,000 ล้านบาท ดังนี้

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงิน 971.20 ล้านบาท อายุ 1 ปี หรือไถ่ถอน
ก่อนครบกำหนด และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.35 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงิน 433.60 ล้านบาท อายุ 2 ปี หรือไถ่ถอน
ก่อนครบกำหนด และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 3 จำนวนเงิน 595.20 ล้านบาท อายุ 5 ปี หรือ
ไถ่ถอนก่อนครบกำหนด และอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5
ร้อยละ 6.85 - 9.00 ต่อปี

ในวันที่ 25 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีมติเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงแต่งตั้งนางสุณีย์ ศรีไชยชนะสุข เข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และมีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิของงบการเงินรวม 346 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 จำนวน 600 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2565 จำนวน 550 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 1/2565 จำนวน 150 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 183 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอน 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 41 โครงการ (ตามที่ได้แสดงไว้ในส่วนของลักษณะการประกอบธุรกิจ) และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีโมลส์ รวมทั้งสิ้น 43 โครงการ

5) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้หลักของบริษัทจะเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

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

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,637.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,512.16 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายโครงการระหว่างก่อสร้างและรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,512.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นปีก่อนซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,864.95 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทเร่งระบายสต็อกทั้งโครงการในแนวราบและแนวสูง และการขายโครงการระหว่างก่อสร้าง

ตารางรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2565 - 2563 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2565		2564		2563	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	82	387.0	159	424.2	232	801.4
บ้านเดี่ยว	117	873.7	158	998.4	119	687.7
ทาวน์โฮม/บ้านแฝด	361	1,402.9	349	1,090.3	555	1,710.6
ที่ดิน	3	283.1	6	124.2	2	354.4
ขายโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-	1,958.1
ยอดรวม	563	2,946.8	672	2,637.10	908	5,512.2
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(16%)	12%	(26%)	(52%)	(0.87%)	92%

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 387.04 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2564 ที่มีจำนวนเท่ากับ 424.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 37.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.77 สาเหตุหลักเนื่องจากโครงการเอ สเปซ มี สุ่มวิท 77 ทอยรับรัฐรายได้โอนปิดโครงการแล้วในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 และยังไม่มีสินค้าชนิดเดียวกันทดแทน ส่วนโครงการที่ยังมีสินค้าคงเหลืออยู่มาก ได้แก่ โครงการเฉลิมนิม อาร์ท เดอ เมซอง ถึงแม้ว่ารายได้ของโครงการจะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 แต่เนื่องจากภาวะตลาดที่ค่อนข้างจำกัด ตลาดต่างชาติที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักมีความลำบากในการเข้ามารับโอนโครงการ รวมถึงอุปทานสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลสุ่มวิทมีค่อนข้างมาก มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง อีกทั้งตลาดต่างประเทศถูกจำกัดจากสถานการณ์ COVID-19 ทั้งนี้ บริษัทคาดการณ์ว่ารัฐบาลจะสามารถควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 ได้ดีขึ้น หลังมีการเปิดประเทศแล้ว ปัจจุบันประชาชนค่อนข้างคุ้นเคยกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง และในหลายประเทศที่เป็นกลุ่มลูกค้าเริ่มเปิดประเทศ ดังนั้นในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการนาวว เมกา มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,678 ล้านบาท จำนวน 2,040 ยูนิต

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 โครงการเฉลิมนิม อาร์ท เดอ เมซอง 104.33 ล้านบาท โครงการเอ สเปซ โอ.ดี. อโศก-รัชดา 90.87 ล้าน และโครงการ เอ สเปซ มี สุ่มวิท 77 73.54 ล้านบาท รวมถึงรายได้จากโครงการอื่นๆ รวมทั้งสิ้นอีก 12.58 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการสุนทรียา มูลค่ารวมโครงการประมาณ 9,600 ล้านบาท หรือจำนวน 542 หน่วย

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 801.46 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวนเท่ากับ 383.51 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเฉลิมนิม อาร์ท เดอ เมซอง ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ที่มียอดรับรัฐรายได้มาตั้งแต่ช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงโครงการเดิมที่มีรายได้ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ ได้แก่ เอ สเปซ มี สุ่มวิท 77, เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์, เอ สเปซ โอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ สุ่มวิท 77 ที่มียอดรับรัฐรายได้ในปี 2563 อยู่ที่ 140.94 ล้านบาท, 105.98 ล้านบาท, 85.48 ล้านบาท และ 43.92 ล้านบาท ตามลำดับนอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 32.04 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการสุนทรียา มูลค่ารวมโครงการประมาณ 9,220 ล้านบาท หรือจำนวน 542 หน่วย

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 873.73 ล้านบาท ลดลงจำนวน 124.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.48 จากปี 2564 ที่มีจำนวน 998.40 ล้านบาท สาเหตุหลักลดลงจำนวน 423.99 ล้านบาท จากโครงการ โคโม บีอีทรี บางนา ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 และได้รับกระแสตอบรับที่ดีทำให้ในปี 2564 มีโอนกรรมสิทธิ์เกือบทั้งโครงการ และรับรัฐรายได้จำนวน 429.98 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ จำนวน 299.32 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่ต่อเนื่องจากปีก่อน โดยสาเหตุหลักที่บริษัทสามารถโอนบ้านเดี่ยวได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้เปลี่ยนไปจากการซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงมาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยต้องอยู่บ้านท่ามกลางสถานการณ์โควิด -19 จึงมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง และมีการแบ่งเป็นส่วนที่ชัดเจน เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวมากขึ้น

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 998.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่มีจำนวน 687.70 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโคโม บีอีทรี บางนา ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 2 และ โครงการโคโม โบทานิก้า บางนา ที่เปิดโครงการช่วงปลายปี ซึ่งปัจจุบันทั้ง 2 โครงการยังได้รับกระแสตอบรับที่ดี ทำให้มียอดรับรัฐรายได้เข้ามาจำนวน 429.98 ล้านบาท และ 321.07 ล้านบาทตามลำดับ รวมถึงโครงการ ดี เอวา เรสซิเดนซ์ ที่ค่อนข้างได้กระแสตอบรับที่ดีกว่าปีก่อนๆ ทำให้ในปีนี้มีรายได้เข้ามาเป็นจำนวน 162.00 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายได้จากโครงการเดิมที่ดำเนินการต่อเนื่องมาจากปีก่อน ไม่ว่าจะเป็น โครงการ อารีญา โคโม ฟรีโม บางนา-วงแหวนฯ โครงการ เดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ โครงการเดอะวิลเลจ แจ๊จวันนะ - ติวานนท์ และ โครงการอารีญา โคโมวงแหวน-รามอินทรา ที่มียอดรับรัฐรายได้รวมทั้งปีอยู่ที่ 151.76 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 687.70 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 330.69 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ โคโม บีอีทรี บางนา ที่เปิดตัวในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 และได้รับกระแสตอบรับที่ค่อนข้างดี ทำให้มียอดรับรัฐรายได้เข้ามาจำนวน 298.00 ล้านบาท รวมถึงโครงการเดิมที่มีรายได้ต่อเนื่องมาจากปีก่อน ซึ่งพบว่าในหลายๆ โครงการส่วนใหญ่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ไม่ว่าจะเป็น โครงการ ดี เอวา เรสซิเดนซ์, โครงการ อารีญา โคโม วงแหวน-ราชพฤกษ์, โครงการ เดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ และ โครงการ อารีญา โคโม ฟรีโม บางนา-วงแหวนฯ ที่มียอดรับรัฐรายได้ปี 2563 จำนวน 309.34 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 124.62 ล้านบาท

ทาวน์โฮม

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

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทสามารถทำการปิดการขายไปได้ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 3 และโครงการ เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 และได้ทำการเปิดโครงการใหม่ 1 โครงการในช่วงปลายไตรมาส 4 ได้แก่ โครงการ เอ เรน สำหรับรายได้ของทาวน์โฮมในปี 2564 มีมูลค่าเท่ากับ 1,090.30 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 แต่รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการที่เปิดขายต่อเนื่องมาจากปีก่อน ๆ ไม่ว่าจะเป็นโครงการ เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4 จำนวน 143.54 ล้านบาท โครงการเดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4 จำนวน 128.44 ล้านบาท โครงการ เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 110.29 ล้านบาท โครงการเดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต-วงแหวน จำนวน 79.56 ล้านบาท โครงการเดอะ วิลเลจ รังสิต - วงแหวน จำนวน 79.29 ล้านบาท โครงการเดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์ จำนวน 75.70 ล้านบาท โครงการเดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์ 74.32 ล้านบาท โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 จำนวน 73.54 ล้านบาท และโครงการอารียา แมนดารินา เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 68.90 ล้านบาท

สำหรับรายได้ของทาวน์โฮมในปี 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,710.57 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 411.58 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากโครงการทาวน์โฮมที่โอนปิดโครงการไปแล้ว มากกว่าโครงการที่เปิดทดแทน ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนโครงการที่ลดลง ในขณะที่รายได้หลักของโครงการทาวน์โฮมนั้นยังคงมาจากโครงการในโซนบางนา ได้แก่ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3, โครงการเดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 และ โครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ที่มีรายได้ในปี 2563 อยู่ที่ 590.79 ล้านบาท

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2565 มีจำนวน 1,975.80 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 ที่มีจำนวน 2,060.15 ล้านบาท ลดลง 84.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.09 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของผู้บริหารและการขายที่ดินเปล่าซึ่งมีอัตราค่าไถ่ที่สูง

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 ส่งผลให้บริษัทมีอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นของปี 2564 อยู่ที่ 21.88 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 อีกทั้งบริษัทได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายจึงส่งผลให้อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นของปี 2563 อยู่ที่ 24.11 และปี 2562 อยู่ที่ 28.76

• อัตราค่าไถ่ขึ้นต้น

บริษัทมีค่าไถ่ขึ้นต้นสำหรับปี 2565 และปี 2564 จำนวน 970.78 ล้านบาท และ 576.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.96 และ 21.88 ตามลำดับ อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นสูงขึ้นเนื่องจากมีการปรับราคาขายซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท และบริษัทยังมีค่าไถ่ขึ้นต้นที่สูงจากการขายที่ดินรอการพัฒนาอีกด้วย

บริษัทมีค่าไถ่ขึ้นต้นสำหรับปี 2564 และปี 2563 จำนวน 576.93 ล้านบาท และ 1,329.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.88 และ 24.11 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นทั้งในของโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

บริษัทมีค่าไถ่ขึ้นต้นสำหรับปี 2563 และปี 2562 จำนวน 1,329.06 ล้านบาท และ 824.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.11 และ 28.76 ตามลำดับ ถึงแม้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น แต่ด้วยการแข่งขันที่สูง บริษัทจึงได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น GIFT CARD พรีเมียมเจอร์ เป็นต้น ส่งผลให้อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นลดลง

บริษัทมีค่าไถ่ขึ้นต้นสำหรับปี 2562 และปี 2561 จำนวน 824.07 ล้านบาท และ 1,279.48 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 28.76 และ 32.56 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นทั้ง บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม รวมถึงคอนโดมิเนียม เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

• **กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ในปี 2565 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 172.34 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากต้นทุน (COST APPROACH) เนื่องจากทรัพย์สินเปิดดำเนินการธุรกิจคอมพิวเตอร์มัลติมีเดีย ยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (HIGHEST BEST USE) เนื่องจากมีอัตราว่างค่อนข้างสูง ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความเห็นว่าวิธีคิดจากต้นทุน (COST APPROACH) เป็นมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สินในปัจจุบัน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

ในปี 2564 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 12.05 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (INCOME APPROACH) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัทตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2565

ในปี 2563 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.28 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (INCOME APPROACH) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

• **ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย**

รายการ	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,946.77	-	2,637.08	-	5,512.15	-
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	335.15	11.37%	247.87	9.40%	358.51	6.50%
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	87.31	1.97%	(110.64)	2.90%	(17.41)	(6.62%)

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

สำหรับปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง โดยหลักๆ ลดลงจากค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้ที่ลดลง นอกจากนั้นลดลงจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายต่างประเทศ

สำหรับปี 2563 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง โดยหลักๆ ลดลงจากค่า EVENT เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 (COVID- 19) ทำให้การจัด EVENT ทั้งในประเทศ และต่างประเทศลดลง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของป้ายโฆษณา อีกทั้งบริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลดลง

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายการ	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,946.77	-	2,637.08	-	5,512.15	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392.62	13.32%	399.56	15.15%	446.47	8.10%
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(6.94)	(1.83%)	(46.91)	7.05%	(95.80)	(10.83%)

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 392.62 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 6.94 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 บริษัทบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายบริหารนิติ ทั้งในส่วนของการใช้จ่ายที่จัดตั้งนิติ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่างๆ เนื่องจากการเร่งระบายสินค้าออก

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 399.56 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 46.91 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 บริษัทบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายบริหารนิติ ทั้งในส่วนของการใช้จ่ายที่จัดตั้งนิติ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่างๆ เนื่องจากการเร่งระบายสินค้าออก

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 บริษัทมีการลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางบ้านว่างและคอนโดเนื่องจากการระบายสินค้าออกได้ดีขึ้น

• **ต้นทุนทางการเงิน**

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

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 หรือคิดเป็นร้อยละ 10.88 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร

• **กำไรสุทธิ**

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 134.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.04 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2564 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 345.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ -10.53 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้น 479.83 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2564 และไตรมาส 2 ปี 2565 รวมทั้งบริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพกว่าปีก่อน และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่เกิดขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการเปลี่ยนวิธีพิจารณาการวัดมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้สะท้อนการใช้ประโยชน์สูงสุดของสินทรัพย์

สำหรับปี 2564 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 345.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.53 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.40 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 540.42 ล้านบาท โดยหลัก ๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทมีการชะลอการพัฒนาโครงการ เน้นการเร่งระบายสินค้าออก โดยรายได้ที่เข้ามาจะมาจากโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี แม้บริษัทจะปรับตัวสามารถบริหารต้นทุนในการจัดจำหน่าย หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพกว่าปีก่อนหน้าก็ตาม

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.40 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 280.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.39 ของรายได้รวม โดยกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 475.46 ล้านบาท ที่ถึงแม้กำไรขั้นต้นของบริษัทจะลดลงเนื่องจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายของบริษัทก็ปรับตัวลดลงโดยบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่ลดลงจากปีก่อนหน้า จากค่า EVENT ที่ลดลง เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 (COVID- 19) หรือค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบ้านว่างและคอนโดฯ เนื่องจากมีการระบายสินค้าออกได้ดีขึ้น

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (PROFITABILITY RATIO) ในปี 2565 พบว่าบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น

6) **ฐานะการเงิน**

6.1 **สินทรัพย์**

หน่วย: ล้านบาท	31 ส.ค. 2565	31 ส.ค. 2564	31 ส.ค. 2563
สินทรัพย์รวม	13,269.90	12,882.94	13,144.02
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	386.94	(261.08)	(2,135.30)
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	3.00	(1.99)	(13.98)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,269.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 386.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีจำนวน 12,882.94 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 244.29 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับโอนที่ดินโซนบางนา และที่ดินโซนไทรบุรี-รัตนาริเบศรี เพื่อใช้พัฒนาโครงการแนวสูงจำนวน 2 แห่ง รวมถึงมีการเร่งงานก่อสร้างโครงการใหม่ที่เปิดตัวไปแล้วในไตรมาสที่ 2 และ 3 ปี 2565 และโครงการที่จะเปิดขายในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการศูนย์วิจัยจำนวน 459.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 172.34 ล้านบาท และลดลงจากเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 368.32 ล้านบาท

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 จากการค้ำประกันหุ้นที่ออกเพิ่มเติมระหว่างปี

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 โครงการ ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงจำนวน 2,403.91 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามก็มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 482.17 ล้านบาท เนื่องมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในช่วงงวดปัจจุบัน

• เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึง 2563 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	130.51	1,040.64	2,729.25
ดอกเบี้ยรับ	(182)	(3.14)	(3.92)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(0.51)	(2.99)	-
รับคืนภาษีเงินได้	-	1.84	28.87
จ่ายภาษีเงินได้	(47.40)	(51.14)	(45.62)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	80.78	985.21	2,708.58
กระแสเงินสดจากการลงทุน	(89.07)	(309.49)	(267.87)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	(360.03)	(249.74)	(2,429.19)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/ (ลดลง) สุทธิ	(368.32)	425.98	11.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	503.43	77.45	65.93
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	135.11	503.43	77.45

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

จากงบกระแสเงินข้างต้น 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 และเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกันที่เพิ่มขึ้น (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 249.74 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

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	2565	2564	2563
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	6,767.78	6,523.49	6,424.63
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	244.29	(98.86)	(2,403.91)

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 244.29 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากรับโอนที่ดินโซนบางนา และที่ดินโซนไทรบุรี-รัตนาริเบร์ เพื่อใช้พัฒนาโครงการแนวสูงจำนวน 2 แห่ง รวมถึงมีการเร่งงานก่อสร้างโครงการใหม่ที่เปิดตัวไปแล้วในไตรมาสที่ 2-3 ปี 2565 และโครงการที่จะเปิดขายในไตรมาสที่ 1 ปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน 98.86 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการเร่งระบายสินค้าของโครงการที่ยังดำเนินต่อเนื่องจากปีก่อน

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

• เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
เงินมัดจำที่ดิน	-	126.59	148.59
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(126.59)	(22.00)	(128.61)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 126.59 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปีมีการรับโอนที่ดินโซนบางนา และโซนไทรมาแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 22.00 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินโซนไทรมาบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 128.61 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนา แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาและโซนไทรมา

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	554.90	382.56	394.62
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	172.34	(12.06)	(25.26)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 172.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.05 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนจำนวน 12.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.06 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนจำนวน 25.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.02 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิกาดเล่ แบงค็อก และไลฟ์สไตล์ คลับ (LIFE STYLE CLUB) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า

บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของโครงการ พิกาดเล่ แบงค็อก ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาต้นทุน (COST APPROACH) เนื่องจากทรัพย์สินเปิดดำเนินการธุรกิจคอมมูนิตีออลส์ ซึ่งยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (HIGHEST BEST USE) เนื่องจากมีอัตราว่างค่อนข้างสูง ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความเห็นว่าวิธีคิดจากต้นทุน (COST APPROACH) เป็นมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สินในปัจจุบัน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน

โครงการ ไลฟ์สไตล์ คลับ ประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (INCOME APPROACH) ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัท

• ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	614.71	636.20	352.81
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(2149)	283.39	(59.09)

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

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

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจากปีที่แล้ว โดยหลักเกิดจากจัดประเภทที่ดินใหม่ในโซนบางนาไปเป็นที่ดินรอพัฒนา และมีการขายยานพาหนะออกไปบางส่วน นอกจากนี้ เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาสะสมที่เพิ่มขึ้น จากการรับรู้ในช่วงปี

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2564 ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้มีมติอนุมัติเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันด้วยมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ 31 ธันวาคม 2564 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงถึงจำนวนจาก ณ 31 ธันวาคม 2563

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565, ปี 2564 และปี 2563 มีรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	-	110.68
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	-	(110.68)	(8.55)

• สินทรัพย์สิทธิการใช้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 448.22 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 พบว่าลดลง 33.95 ล้านบาท เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาสะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งเป็นค่าเช่าที่ดินบริเวณถนนราชดำริของโครงการสุทธีรยาจำนวน 429.67 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 2.88 ล้านบาท ค่าเช่าอาคาร และอุปกรณ์ 15.64 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 482.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าเพิ่มขึ้นถึงจำนวน ซึ่งเป็นผลมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่ามาใช้เป็นปีแรก โดยแบ่งเป็นค่าเช่าโครงการสุทธีรยา 445.94 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 18.29 ล้านบาท ค่าเช่าอาคาร และอุปกรณ์ 17.94 ล้านบาท

• สิกิริการเข้า

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
สิกริการเข้า	2,146.54	1,687.00	1,559.88
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	459.54	127.12	184.38

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สิกิริการเข้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 459.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.24 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสิกริการเข้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สิกิริการเข้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 127.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.15 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสิกริการเข้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สิกิริการเข้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 184.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.40 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 268.84 ล้านบาท แต่ในขณะที่ยำใช้จ่ายตามสัญญาเช่าลดลง 84.47 ล้านบาท

• การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

• อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 3.68, 0.18 และ 0.04 ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีผลกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 457.66 แต่สินทรัพย์รวมเฉลี่ยของปี 2565 ไม่แตกต่างจากปี 2564 อย่างมีนัยสำคัญ จึงทำให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สูงกว่าปี 2564 ร้อยละ 3.5 และเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 กับ 2563 พบว่าปี 2564 แม้บริษัทมีผลกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีน้อยกว่าปี 2563 แต่สินทรัพย์รวมเฉลี่ยของปี 2564 ก็น้อยกว่าปี 2563 เช่นกัน จึงทำให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มกกว่าปี 2563 เล็กน้อย

• หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
หนี้สินรวม	10,031.15	9,774.30	9,570.11
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	256.85	204.19	(2,306.04)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	463.95	180.00	427.09
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	20.00	25.00	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	461.12	461.78	592.03
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17.75	340.00	360.94

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
หุ้นกู้ระยะสั้น	149.19	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,954.55	2,092.94	2,838.66
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610.00	610.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	160.91	564.79	587.19
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	162.00	-	112.81
หุ้นกู้	3,505.52	3,864.60	2,670.40

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 256.85 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 283.95 ล้านบาท หุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 502.53 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 149.19 ล้านบาท ในขณะที่เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นลดลงจำนวน 160.25 ล้านบาท ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 49.42 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงจำนวน 158.54 ล้านบาท

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

• เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 283.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 157.75 เนื่องจากบริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้นจำนวน 247.21 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2563 จำนวน 247.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.85 เนื่องจากมีชำระเงินคืนทั้งในส่วนของตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยบริษัทเน้นไปลงทุนในส่วน of หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 156.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.07 เนื่องจากมีการลงทุนเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นในส่วน of ตั๋วสัญญาใช้เงิน ตั๋วแลกเงิน หรือเงินเบิกเกินบัญชี

• เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

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

• เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

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

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 โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่ง ปี จำนวน 360.94 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น จำนวน 112.81 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2564 และปี 2565 ค่าประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

• เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 635.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 25.00 ล้านบาท บริษัทต้องชำระคืนทั้งหมดในปี 2565 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น 610.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

• หุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้น 6,460.07 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 502.53 ล้านบาท หลักๆ เป็นผลมาจากการออกจำหน่ายหุ้นเพิ่มเติมในปี 2565 จำนวน 3,150.00 ล้านบาท และมีส่วนลดมูลค่าหุ้นจำนวน 53.55 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชดเชยผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ แต่ในขณะเดียวกันมีหุ้นกู้ที่ไถ่ถอนในระหว่างปีจำนวน 2,650.12 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหุ้น 5,957.54 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 448.84 ล้านบาท หลักๆ เป็นผลมาจากการออกจำหน่ายหุ้นเพิ่มเติมในปี 2564 จำนวน 3,652.80 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชดเชยผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ 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 และมีส่วนลดมูลค่าหุ้นจำนวน 8.64 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดหุ้นจำนวน 5,509.06 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 805.63 ล้านบาท หลักๆ เป็นผลมาจากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนไปในระหว่างงวดจำนวน 3,630.22 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นจำนวน 2,835.50 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชดเชยผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 มกราคม 2565 จำนวน 1,835.50 ล้านบาท และ วันที่ 11 มีนาคม 2566 จำนวน 1,000.00 ล้านบาท และส่วนลดมูลค่าหุ้นจำนวน 11.28 ล้านบาท

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,108.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 465.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.02 โดยหลักลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 338.77 ล้านบาท จ่ายคืนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 80.00 ล้านบาท จ่ายเงินปันผล 29.40 ล้านบาท และลดลงจากดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 17.11 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,573.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 170.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.02 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 200.34 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามมีการลดลงจากดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 18.00 ล้านบาท และลดลงจากผลกระทบจากการปรับค่าเพื่อหนีความเสี่ยงจะสูญเสียตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ที่นำมาถือปฏิบัติในระหว่างงวด 11.60 ล้านบาท

• สภาพคล่อง

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	130.51	1,040.64	2,519.95
ดอกเบี้ยรับ	(1.82)	(3.14)	(3.92)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(0.51)	(2.99)	-
รับคืนภาษีเงินได้	-	1.84	28.87
จ่ายภาษีเงินได้	(47.40)	(51.14)	(45.62)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	80.78	985.21	2,499.28

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

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 985.21 ล้านบาท ซึ่งลดลง 1,541.07 ล้านบาท จากปี 2563 ที่มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 2,499.28 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสำหรับปี 2564 จำนวน 345.56 ล้านบาท แต่ในปี 2563 บริษัทมีกำไรสำหรับปี 194.86 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อีกทั้งลดลงจากการจ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนในระหว่างงวด

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,901.34 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักปี 2563 บริษัทมีกำไรสำหรับปี 194.86 ล้านบาท แต่ในปี 2562 บริษัทมีผลขาดทุนอยู่ที่ 280.60 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและการเร่งระบายสินค้า ส่งผลให้เงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นมาจากรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ในขณะเดียวกันบริษัทมีการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นในระหว่างงวด ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง และค่างวดยังไม่รับรู้เป็นรายได้ลดลงเนื่องจากขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(89.07)	(309.49)	(58.57)

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

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2564 จำนวน 309.49 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2563 โดยหลักๆ มาจากการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานใหญ่ แต่ในขณะเดียวกันลงทุนในสิทธิการเช่าลดลงจากปีก่อน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2563 จำนวน 267.87 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2562 จำนวน 246.49 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าลดลง จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนลดลง

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(360.03)	(249.74)	(2,429.19)

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

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 อย่างไรก็ตามในระหว่างปีบริษัทได้มีการจ่ายชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 247.09 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีเงินสดรับจากรายการดังกล่าว 156.91 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 133.75 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเพียง 6.25 ล้านบาท รวมถึงการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 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 และจากการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในปี 2562 จำนวน 480.00 ล้านบาท และ 300.00 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งในปี 2563 ไม่มีรายการดังกล่าว ดังนั้นจึงส่งผลให้ในภาพรวมปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2562

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

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

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

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.83 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.24 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 0.59 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มมากขึ้น 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 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 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

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 1.56 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 0.18 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากการทำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หาดด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากในปี 2565 ทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 444.73 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 692 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปี 2565 มีทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 509 ล้านบาท ส่วนปี 2564 ที่มีผลทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 64.27 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราทำไรขั้นต้นและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

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 หาดด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากในปี 2564 ทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทปรับตัวลดลงจำนวน 635.63 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 96.38 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปี 2564 มีทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 23.85 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2563 ที่มีผลทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 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 โดยลดลง 2.30 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีลดลงเมื่อเทียบกับงวดปี 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 หาดด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากในปี 2563 ทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 620.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1,593.58 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปี 2563 มีทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 659.48 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีผลทำไรก่อนหักดอกเบี้ย 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

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

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

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 การจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 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

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เป็น 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

1) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

2) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

3) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

4) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

5) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

6) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

7) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

8) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

9) หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.42 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่องเงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบัน การเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัท ยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสมบริษัทคาดว่า มาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

การกู้ยืมของบริษัท

รายการกู้ยืม บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	2563
ตัวสัญญาใช้เงิน	427	180	275
ตัวแลกเงินระยะสั้น	-	-	115
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	622	1,027	1,179
หุ้นกู้ระยะสั้น	149	-	-
หุ้นกู้	6,460	5,957	5,509
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	180	340	474
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	630	635	-
รวม	8,468	8,139	7,552

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีหรือสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2563 ถึง ปี 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)	สำนักงานสอบบัญชี		
	บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด
รายละเอียด	ปี 2565	ปี 2564	ปี 25653
บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,480,000	1,480,000	1,641,000
บริษัทย่อย	1,630,000	1,520,000	1,649,000
รวม	3,110,00	3,000,000	3,290,000

2) ค่าบริการอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการรับบริการอื่นจากสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด.บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปี 2563 ถึง ปี 2565

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107546000431
โทรศัพท์	02-798-9999
Facsimile	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 อารีญา 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 อีฟ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	บริการรับเหมาก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	999 ถนนประดิษฐ์มิตรธรรม 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 ถนนประดิษฐ์มิตรธรรม 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 ถนนประดิษฐ์มิตรธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105551096733
โทรศัพท์	02-798-9999
โทรสาร	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	60,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

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

ชื่อบริษัท	บริษัท สุนกรียา เลเซอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	999 ถนนประดิษฐ์ภูมิธรรม 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	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	999 ถนนประดิษฐ์ภูมิธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105563002909
โทรศัพท์	02-798-9999
โทรสาร	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

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

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

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

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

ชื่อบริษัท	สำนักงานกฎหมายคุณธรรมนายความ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	72/2-3 ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ซอยธรรมบุญสุข แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02-274-7529-30
โทรสาร	02-274-7638

ผู้สอบบัญชีชื่อบริษัท

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

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้

ชื่อบริษัท

บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์กเนอร์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 942/81 ซาญฮิสสระทาวเวอร์ 1 ชั้น 2 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์

02-660-6688

โทรสาร

02-660-6687

ชื่อบริษัท

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ชั้น 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์

02-351-1800

โทรสาร

-

ชื่อบริษัท

บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น 2, 3 ทาวเวอร์ 3 ชั้น 17, 18, 20
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์

02-205-7084 , 02-205-7086

โทรสาร

-

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 888/1 ถนนคลองลำเจียก แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์	02-257-0720 และ 02-508-1567
โทรสาร	02-508-0818

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 46/7 อาคารรุ่งโรจน์รณกุล ชั้น 11-12 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02-820-0483-5
โทรสาร	02-820-0208

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น 2, 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	02-659-5272-3
โทรสาร	02-627-3478

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลล์ จำกัด
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 10/39 อาคารเดอะเกรนด์พลาซ่า ชั้น 1 เอ ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-430-6543
โทรสาร	02-430-6541

ชื่อบริษัท**บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลিপ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

สถานที่ตั้ง

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

โทรศัพท์

02-635-1700

โทรสาร

02-635-1615

ชื่อบริษัท**บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)**

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์

02-033-6029

โทรสาร

02-033-6003

นายทะเบียนหุ้นกู้**ชื่อบริษัท****ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)**

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์

02-626-7503

โทรสาร

02-626-7543

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้**ชื่อบริษัท****บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด**

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 175 อาคารสารสินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 3/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์

02-680-1219

โทรสาร

-

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น 2, 3 ทาวเวอร์ 3 ชั้น 17, 18, 20 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	02-205-7084 , 02-205-7086
โทรสาร	-

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวม 24 คดี จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่น ๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 176.41 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมี 4 คดีที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทและกลุ่มบริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 23.32 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษาผู้บริหารของบริษัทคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้บันทึกประมาณการค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินแล้วเป็นจำนวน 9.35 ล้านบาท

การควบคุมกำกับดูแลกิจการ

6

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

จากสภาวะถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเองยังมีจุดแข็งในหลาย ๆ ด้าน เช่น แบบบ้านและฟังก์ชันการใช้งานที่มีประสิทธิภาพ ยังมีบ้านพร้อมขาย คุณภาพบ้านสูง แต่ในเวลาเดียวกันก็มีจุดอ่อนในบางด้าน เช่น ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับปัญหาเศรษฐกิจโดยรวมไม่เอื้ออำนวย ปัญหา COVID-19 ปัญหาความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน ทำให้ลูกค้าไม่กล้าที่จะสร้างภาระ

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

ระยะกลาง การขยายจำนวนโครงการแนวราบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและทำเลของโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น คำนึงถึงอัตราการหมุนเวียนที่ทำให้เกิดการหมุนเวียนของสินค้าสูงที่สุดเป็นหลัก พร้อมกันนี้บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่จะเข้ามาใหม่มีแผนการรับรู้รายได้ต่อเนื่องในปี 2567 เป็นต้นไป

ระยะยาว เป็นการกำหนดกลยุทธ์ให้เกิดการรับรู้รายได้ต่อเนื่องและมีอัตราการเติบโตแบบประจักษ์

กลยุทธ์ด้านค่าใช้จ่าย เป็นแนวทางทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยมีความเข้มงวดในการใช้จ่ายของบริษัทมากขึ้น การจัดและใช้งบประมาณให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

กลยุทธ์ด้านการก่อสร้าง บริษัทใช้วิธีการก่อสร้างซึ่งเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพสูงอยู่แล้ว คือ การใช้ระบบการก่อสร้างด้วยวิธี ALUMINUM FORM ที่มีคุณภาพสูง ไม่มีรอยเชื่อมต่อที่ทำให้เกิดการรั่วซึม และประหยัดเวลา

กลยุทธ์ด้านสภาพคล่อง จากการที่บริษัทมีที่ดินที่ต่ออยู่จำนวนหนึ่ง แต่ยังไม่พิจารณาเปิดโครงการเนื่องจากสภาพตลาด ลักษณะสินค้าช่วงราคาขาย ที่ยังไม่สอดคล้องและไม่สามารถขึ้นโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น บริษัทอาจพิจารณาขายออกไปเพื่อเสริมสภาพคล่องและลดภาระหนี้ ดอกเบี้ยจ่าย และเปิดโอกาสในการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพดีกว่าในระยะกลาง ซึ่งจะเป็นการเพิ่มจำนวนรอบของกระแสเงินสดและกำไรได้มากกว่าเดิมในระยะกลาง และระยะยาว รวมถึงการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ต่อเนื่องมาอย่างสม่ำเสมอจะทำให้บริษัทรักษาสภาพคล่องได้ดีขึ้น ทั้งนี้การเร่งยอดขายโครงการที่มีสินค้าพร้อมขายยังคงเป็นปัจจัยที่ได้รับการกำกับดูแลอย่างสม่ำเสมอ

กลยุทธ์ด้านสังคม แม้ว่าบริษัทอาจมีรายได้ไม่มากเท่าที่ต้องการ บริษัทยังคงรักษาระดับความพึงพอใจลูกค้า การปรับปรุงโครงการ และเพิ่มสมรรถนะด้านสิ่งแวดล้อมยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการจัดการขยะในโครงการ ที่มีส่วนช่วยสนับสนุนนิติบุคคลที่จัดตั้งแล้วและกำลังจะจัดตั้ง ให้มีรายได้เพิ่มจากความร่วมมือกันของชุมชน และมีแผนจะขยายออกไปในเชิงธุรกิจมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่ได้เน้นกำไรในรูปของเงินมากนักแต่ให้ความสำคัญด้านทำกำไรเชิงสิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตโดยรวม สำหรับโครงการที่ทำต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการบ้านคุณภาพ โครงการดูแลสุขภาพลูกบ้านด้วยการจัดพื้นที่ออกกำลังกาย โครงการที่รักษาสิ่งแวดล้อม โครงการโรงเรียนของลูกคนงานต่างด้าว และโครงการเกี่ยวกับความยั่งยืน (SUSTAINABLE) ต่าง ๆ ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สังคมโดยรวมและโครงการเป็นชุมชนที่น่าอยู่ ซึ่งจะสังเกตจากผลลัพธ์ของโครงการ FRIEND GET FRIEND ที่ลูกค้าแนะนำผู้ซื้อใหม่เข้ามา ไม่ได้ลดน้อยถอยลงแต่อย่างใด

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญในหลักการกำกับการดูแลกิจการที่ดี เน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียโดยมีหลักการที่เป็นแนวทางสำคัญสำหรับการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อยดังนี้

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

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์ประกอบต่าง ๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น ซึ่งมีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินงานเกี่ยวกับงานทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท

2. บริษัทจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมที่ไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุมและมีนโยบายให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 21 วันก่อนการประชุม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทางบริษัทจะถูกแจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอและทันเวลา นอกจากการส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 29 เรื่องการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว และให้นำเสนอหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์บนเว็บไซต์ (WWW.AREEYA.CO.TH) ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจะจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างประชุม ประธานจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเต็มที่ ประธานกรรมการ รวมทั้งกรรมการทุกคน (ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น) จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย

3. บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ถามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่าง ๆ คือ WEBSITE และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอข้อกรรมการและกรรมการตรวจสอบก่อนการประชุม

4. บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นบริษัทตนเองอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

5. กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น

6. ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณาการประชุมและลงคะแนนเสียงให้เป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม นอกจากนั้น บริษัทได้แจ้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนนทุกครั้ง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง นอกจากนั้นบริษัทได้มีการว่าจ้างสำนักงานทนายความอิสระมาร่วมตรวจนับคะแนน และขออาสาสมัครจากตัวแทนผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน และอำนวยความสะดวกในการนับคะแนนโดยใช้เครื่องอ่านแถบข้อมูล (BAR CODE) หรือโดยวิธีอื่น

7. คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วนอันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถามข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ วิธีการลงคะแนนเสียงและวิธีนับคะแนนเสียง นอกจากนั้น บริษัทต้องจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่ถูกกฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

8. เปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้นให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ SET PORTAL ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม

9. บันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน และจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้แล้วเสร็จทั้งภาษาไทยและอังกฤษภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่ถูกกฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

บริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ หรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนั้นบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยได้ตั้งคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่าง ๆ คือ WEBSITE และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

2. นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รับรู้จำกัดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

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

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

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้นำไปมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดหรือปกปิดการกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่า บุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

3. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย ดังนี้

1. จัดโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจน โปร่งใส ไม่มีการถือหุ้นไขว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งและเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยไว้ในรายงานประจำปี

2. กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อยโดยรายงานต่อเลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะต้องส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียนี้ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน

3. ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนใดคนหนึ่งมีส่วนได้เสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลังพิจารณา ผู้มีส่วนได้เสียนั้นต้องออกจากห้องประชุมในขณะที่พิจารณาเรื่องนั้น ๆ และไม่มีส่วนร่วมในการออกเสียง เพื่อให้การตัดสินใจของ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเป็นไปอย่างโปร่งใส เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง

4. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการใช้ข้อมูลภายในไว้ในอำนาจดำเนินการ จรรยาบรรณและข้อบังคับพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีบทกำหนดโทษชัดเจนกรณีผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทได้ดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่าง ๆ โดยเท่าเทียม มีแบบปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ที่ได้อย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

2. ลูกค้า : บริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้าในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอารียา ฯ

โดยมีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วยฝ่ายศูนย์บริการลูกค้า (CALL CENTER) ฝ่ายบริการหลังการขาย (AFTER SALES SERVICE: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (CUSTOMER MANAGEMENT: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (CUSTOMER RELATIONS MANAGEMENT: CRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกบ้าน

3. คู่ค้า : บริษัทดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรม และโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกับแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิเช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินทุนให้โดยเจรจากับธนาคาร และช่วยในการจัดหาวัสดุอุปกรณ์เกิด การขาดแคลนหรือผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง

4. เจ้าหนี้ : บริษัทมีนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้ โดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างสุจริตและเป็นธรรม เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือ รักษาสัมพันธภาพที่ดีและความยั่งยืนกับเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยเฉพาะในเรื่องของเงื่อนไขการชำระเงิน การบริหารเงินทุน และการชำระหนี้ บริษัทมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไข บริษัทจะรีบแจ้งให้เจ้าหนีทราบโดยเร็ว เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหา โดยใช้หลักความสมเหตุสมผล

5. คู่แข่งทางการค้า : บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อความได้เปรียบทางการค้า

6. พนักงาน : บริษัทสรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถ และประสบการณ์ในการปฏิบัติงานโดยมุ่งเน้นพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสในความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเท่าเทียมกัน บริษัทได้จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ตามมาตรฐานหรือมากกว่า เช่น ประกันสุขภาพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และอื่น ๆ

7. ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม : บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อสังคมและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อชุมชน ดูแล และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในเรื่องชุมชนน่าอยู่ ที่ส่งเสริมในเรื่องการคัดแยกขยะ ลดการใช้พลังงานและทรัพยากรน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งเน้นการปลูกจิตสำนึกแก่พนักงานให้ใช้ทรัพยากรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ผลักดันให้พนักงาน ทุกคนตระหนักถึงการดูแล เอาใจใส่สิ่งแวดล้อมรอบตัว โดยให้มีการฝึกอบรมและรณรงค์ในเรื่องสิ่งแวดล้อม เช่น การประหยัดพลังงานของบริษัท การแยกขยะอย่างสร้างสรรค์เป็นรายได้สู่สังคม เป็นต้น

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงาน ซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังนี้

- การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด
- การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชิ้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือ การได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์ หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่คัดลอก เผยแพร่ ผลิตสินค้าสารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

นโยบายทางด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้กำหนดหลักการในด้านสิทธิมนุษยชน ให้นุเคราะห์ในทุกระดับยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยเริ่มต้นตั้งแต่กระบวนการสรรหาคัดเลือก ซึ่งดำเนินงานโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือปัจจัยใด ๆ ที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งปฏิเสธการใช้แรงงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือผิดจริยธรรม โดยหลักการที่บริษัทใช้ในการดำเนินงานภายใต้หลักสิทธิมนุษยชนมีดังต่อไปนี้

- กำหนดค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมตามคุณสมบัติ ลักษณะงาน ความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน รวมถึงตามหลักเกณฑ์ของโครงสร้างในการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท
- ให้ความสำคัญด้านการฝึกอบรมอย่างเท่าเทียมและทั่วถึงกับบุคลากรทุกระดับ ตามแนวทางพัฒนาพนักงานในระยะยาว (TRAINING ROADMAP)
- ให้ความสำคัญต่อการให้เกียรติและการเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในการให้ข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอและทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัท ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระบบ SCP (SET COMMUNITY PORTAL หรือ ELCID) การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด นอกจากการส่งข่าวสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารรวมทั้งแบบ 56-1 ONE REPORT งบการเงิน ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษในเว็บไซต์ของบริษัท (www.areeya.co.th)

สารสนเทศที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วยรายงานทางการเงินและข้อมูลที่ใช้ข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือข้อผิดพลาดที่มีสาระสำคัญ ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงาน 56-1 ONE REPORT แล้ว

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย มีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล กำหนดอำนาจอนุมัติเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อ ฯลฯ จากสถาบันการเงิน รวมถึงตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการกำกับดูแลหรือเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำอันไม่เป็นธรรมในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติ และจริยธรรมทางธุรกิจ วรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการเกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้งโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นสำคัญ และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในรายงาน 56-1 ONE REPORT

ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เป็นบุคคลคนเดียวกัน อย่างไรก็ตามเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติหน้าที่ การเข้าทำรายการต่าง ๆ ที่ไม่ใช่งานตามปกติของบริษัท ต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งมีการรวมการอิสระร่วมอยู่ด้วย 3 ท่าน

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูล และรายละเอียดเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุม ประธานในที่ประชุมได้ให้เวลาแก่กรรมการในการพิจารณาหารือต่าง ๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาลและงบการเงินประจำปีของผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบทานการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้อง พิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่าง ๆ ของบริษัทที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทยังไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหากรรมการ และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ เนื่องจากเห็นว่าคณะกรรมการบริษัทมีจำนวนไม่มาก และสามารถเรียกประชุมเพื่อพิจารณาในเรื่องดังกล่าวได้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นปกติอยู่แล้ว นอกจากนี้กรรมการบริษัทยังจะต้องปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (CODE OF BEST PRACTICE OF LISTED COMPANIES) เช่น ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท มีความซื่อสัตย์และรับผิดชอบต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น มีความรู้ความสามารถ และมีความตั้งใจที่จะใช้ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และมีความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน เป็นต้น

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่

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

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2565
1	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	4/6
2	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ	6/6
3	นางนิภาพัฒน์ โรธิตนพันธ์	กรรมการ	6/6
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	6/6
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	6/6
6	นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข	กรรมการ	4/4*
7	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6
8	นายปรีชา บุญยกติดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	6/6
9	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	6/6
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2565			6

*แต่งตั้งเป็นกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2565

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ กรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพัฒน์ โรธิตนพันธ์ หรือ นายกัน เทียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่แสดงบทบาทของผู้นำและเป็นผู้ควบคุมการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อีกทั้งยังมีบทบาทที่สำคัญในการที่จะทำให้คณะกรรมการบริษัททำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสนับสนุนให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุมช่วยเหลือ แนะนำ สอดส่องดูแลและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหาร รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการเสนอวาระการประชุม การแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ในด้านต่าง ๆ รวมถึงการร่วมพิจารณาอย่างรอบคอบในเรื่องที่อาจจะขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีความถูกต้องโปร่งใส

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

- 1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น
- 2. กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
- 3. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน

- 4. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจงบประมาณ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด
- 5. ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของฝ่ายบริหาร
- 6. รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยมีความตั้งใจและความกระตือรือร้นในการปฏิบัติงาน
- 7. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหาร การจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผล
- 8. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
- 9. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
- 10. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ
- 11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้

องค์ประชุมขั้นต่ำขณะที่คณะกรรมการบริษัทจะลงมติ

บริษัทกำหนดนโยบายว่า คณะกรรมการบริษัทจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จะต้องมีการออกเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการ

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2565
1	นายวันชัย ตันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	12/12
2	นายปรีชา บุณยภักดา	กรรมการตรวจสอบ	12/12
3	นายสมพล เกียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	12/12
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2565			12

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
ตรวจสอบ มีดังนี้

- 1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- 2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธาน

- คณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2565
1	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการบริหาร	9/15
2	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการบริหาร	15/15
3	นางนิภาพิณณ์ โรธิตนพันธ์	กรรมการบริหาร	13/15
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	14/15
5	นายอาชวัน เอี่ยมโพธิ์พันธุ์	กรรมการบริหาร	15/15
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2565			15

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ และ ความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบ อำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วงที่ทำได้ ใ้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจาก คณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการ ที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ บริหาร มีดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงาน หลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการ แข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการ บริษัทเห็นชอบ

2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ

3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และแนวทางการบริหาร งานด้านต่าง ๆ ของบริษัทที่ถูกกำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและ เชื่อต่อสภาพการดำเนินงานธุรกิจ

4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็น ไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้

5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการ เปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขาย และจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใด ๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ใน การดำเนินงานกิจการของบริษัท

7. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติ ของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการ เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท

8. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ การอนุมัติดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ ตามขอบเขต ที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการ ที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจาก คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผล ประโยชน์ในลักษณะอื่นใด (ตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นธุรกิจ ปกติของบริษัทที่มีเงื่อนไขการค้ำทั่วไป เช่น การซื้อขายสินค้า บริการ หรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบาย หลักเกณฑ์ และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ชัดเจนแล้ว

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหลุนรัมย์

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่และความ รับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตาม ขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ โดย การมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบ อำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้ จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วน ได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ / หรือที่ประชุม ผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของ บริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่ เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และ ความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้จัดการ

1. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามแผน งาน และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

2. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทุกประการ

3. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทต่อ บุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

4. มีอำนาจออกประกาศ ระเบียบ คำสั่ง หรือบันทึก เพื่อให้การ ปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท และเพื่อรักษา ระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร

5. อนุมัติการว่าจ้างบุคคลากร และการแต่งตั้งที่ปรึกษาในด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท

6. ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ได้มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ ดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทได้ พิจารณาอนุมัติไว้

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและ กรรมการอิสระของบริษัทมิได้ผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการสรรหา เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทยังไม่มีคณะกรรมการสรรหา อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดสรรบุคคล ผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ ความ สามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะกรรมการอิสระ บริษัทได้ให้ ความสำคัญในเรื่องคุณสมบัติเป็นพิเศษ กรรมการอิสระต้องมีความเป็น อิสระตามที่กฎหมายได้กำหนด ดังจะเห็นได้ว่ากรรมการอิสระของบริษัท ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติกับผู้ถือหุ้น ใหญ่หรือผู้บริหาร และไม่เคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษา หรือมี ส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัทมาก่อน ทั้งนี้กรรมการอิสระต้องไม่ใช่ผู้บริหาร ของบริษัทย่อย ข้อบังคับของบริษัทมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการเลือกตั้ง กรรมการบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(2) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

(3) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนนบุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น

3. ภายใต้ข้อ 2. ข้างต้น ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน โดยมติของคณะกรรมการต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ทั้งนี้บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่. หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน.ลูกจ้างพนักงาน.ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ.หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่.หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียน ตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย

4. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่.หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

5. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็น.ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือ บริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ(1)ถึง(9)แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (COLLECTIVE DECISION) ได้

ทั้งนี้ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จำนวนบริษัทที่กรรมการดำรงตำแหน่ง

บริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนได้คนละไม่เกิน 5 แห่ง แต่ไม่ได้กำหนดนโยบายการจำกัดจำนวนการดำรงตำแหน่งกรรมการในกลุ่มบริษัทจดทะเบียนอื่นมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	บริษัทจดทะเบียนอื่น	บริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น
1	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	ไม่มี	ไม่มี
2	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
3	นางนิภาพิณณ์ ไรรัตน์พันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
6	นางสุณีย์ ศรีไชยชนะสุข	กรรมการ	4	ไม่มี
7	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
8	นายปรีชา บุญยภักดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
9	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	ไม่มี	ไม่มี

โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทได้แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการบริษัทสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทได้รับคำปรึกษาคำแนะนำ และข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

การรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

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

นโยบายการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer : CEO)

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นว่า เพื่อให้บริษัทได้รับประโยชน์สูงสุดในการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะสามารถใช้เวลาสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายว่า ห้ามมิให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

ในกรณีที่มีการเข้าใหม่ บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการเข้ารับตำแหน่งสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ทันที โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. ประสานงานในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทในด้านกฎหมายและอื่น ๆ เช่น ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท โครงสร้างองค์กรจรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น
2. จัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารของบริษัท เพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทด้านต่าง ๆ เพื่อให้อบรมกลุ่ม
3. จัดให้มีการไปอบรมสัมมนาหลักสูตรพื้นฐานสำหรับกรรมการบริษัท

การอบรมและการพัฒนาความรู้กรรมการ

บริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอกบริษัท เช่น การเข้ารับการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักสูตรอื่น ๆ ที่จัดโดยหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้งการศึกษาดูงาน ณ สถานที่จริง นอกจากนี้ยังมีการสำรวจความเห็นของกรรมการเพิ่มเติมว่า กรรมการแต่ละคนต้องการจัดให้มีการอบรมและพัฒนาความรู้ในด้านใดเพิ่มเติมหรือไม่ เพื่อช่วยให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

• นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

นิยามของทุจริตคอร์รัปชัน หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรมหรือกฎหมายซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของรัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการ หรือกับคู่ค้าของบริษัทหรือบุคคลอื่นใด อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลเพื่อพัฒนาไปสู่องค์กรที่มีความยั่งยืน

นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดผู้รับผิดชอบในการจัดทำหลักเกณฑ์วิธีการ การติดตาม การรายงาน อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำหนดกำกับดูแลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำการสอบทานประเมินความเสี่ยง การควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง และให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

• นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กร

บริษัทยึดมั่นในการทำธุรกิจที่โปร่งใส ซื่อสัตย์ ต่อสังคม ลูกค้า คู่ค้าและพนักงานของบริษัท และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานใช้โอกาสจากการปฏิบัติหน้าที่หรือตำแหน่งเพื่อแสวงหา ผลประโยชน์เพื่อการส่วนตัวหรือต่อครอบครัวหรือบุคคลอื่น

• นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กรแล้ว บริษัทยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอก องค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อต้านคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อมิให้เกิดความเสียหายและส่งผลเสียกับการเติบโตทางเศรษฐกิจ รวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการสนับสนุนคู่ค้าหรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายระเบียบของกฎหมายและขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องทางอันก่อให้เกิดการคอร์รัปชัน

บริษัทพร้อมให้ความร่วมมือปฏิบัติตามระเบียบของภาครัฐในการปราบปรามการทุจริตและคอร์รัปชันด้วยการสร้างจิตสำนึกให้กับบุคลากรขององค์กรในการต่อต้านประเด็นดังกล่าว โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดให้มีเนื้อหาเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตในการปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ ไปจนถึงการให้ความรู้ต่อพนักงานทุกระดับผ่านช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร นอกจากนี้ยังสนับสนุนให้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานให้ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งรับผิดชอบโดยฝ่ายงานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานทุกฝ่าย นอกจากนี้ยังกำหนดหลักการปฏิบัติในประเด็นดังกล่าวไว้ดังนี้

- ห้ามมิให้บุคคลใดยื่นข้อเสนอหรือผลประโยชน์เพื่อเป็นการจูงใจให้บุคคลอื่นเสี่ยงการปฏิบัติหรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบ
- ห้ามมิให้บุคคลได้รับผลประโยชน์หรือเรียกร้องผลประโยชน์ซึ่งนำมาด้วยการจูงใจให้เสี่ยงการปฏิบัติหรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบได้
- ห้ามมิให้มีการรับหรือการให้เงินสด พันธบัตร หุ้น อัญมณี อสังหาริมทรัพย์ ทั้งในช่วงเทศกาลและไม่ใช้เทศกาล
- หลีกเลี่ยงการรับหรือให้ของขวัญหรือประโยชน์อื่นใดทั้งที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้จากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ ยกเว้นแต่ของขวัญตามเทศกาลซึ่งอยู่ในขอบเขตและมูลค่าที่เหมาะสม โดยพนักงานมีหน้าที่รายงานเพื่อขอคำแนะนำจากผู้บังคับบัญชาก่อนเสมอ

แนวทางในการติดตาม/ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรองรับสำหรับกรณีที่พนักงานต้องการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด โดยสามารถแจ้งไปได้ที่ผู้บังคับบัญชาของตนเอง ฝ่ายทรัพยากรบุคคลหรือฝ่ายตรวจสอบภายใน ทั้งทางโทรศัพท์ ทาง e-mail หรือทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะนำประเด็นที่ได้รับแจ้งเข้าสู่กระบวนการพิจารณาโดยการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจ เพื่อให้ความเป็นธรรมและรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไว้เป็นความลับ

นโยบายและวิธีการปฏิบัติการแจ้งเบาะแส (WHISTLEBLOWER POLICY)

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และตรวจสอบได้ จึงเปิดโอกาสให้พนักงานรายงานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยผ่านทางช่องทางพิเศษและกำหนดกลไกสำหรับคุ้มครองเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าการรายงานหรือให้ข้อมูลนั้นจะไม่ทำให้ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ข้อมูลได้รับความเดือดร้อน

ผู้มีสิทธิร้องเรียน

1. พนักงานที่พบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัทหรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. พนักงานที่ถูกกลั่นแกล้ง ข่มขู่ ถูกลงโทษทางวินัย เนื่องมาจากการที่ตนได้ร้องเรียนหรือให้ข้อมูลช่วยเหลือในขั้นตอนการสืบสวนสอบสวน รวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการให้ความร่วมมือใด ๆ ต่อศาลหรือหน่วยงานของรัฐ

ผู้รับข้อร้องเรียน

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

วิธีการร้องเรียน

ร้องเรียนต่อผู้รับข้อร้องเรียนคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ร้องเรียนได้โดยตรงด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษร
2. ผ่านทาง e-mail address ของผู้รับข้อร้องเรียน
3. ทำเป็นจดหมายปิดผนึกตรงถึงผู้รับข้อร้องเรียนการร้องเรียนจะถือว่าเป็นความลับที่สุดและสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

ขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง

1. ผู้รับข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริง หรืออาจมอบหมายให้บุคคลหรือหน่วยงานที่ไว้วางใจเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริง

2. ผู้รับข้อร้องเรียนหรือผู้ได้รับมอบหมายสามารถเชิญให้พนักงานคนหนึ่งคนใดมาให้ข้อมูล หรือขอให้จัดส่งเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องมาเพื่อการตรวจสอบหาข้อเท็จจริง

3. หากการตรวจสอบแล้วพบว่าเป็นความจริง บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ข้อร้องเรียนเป็นเรื่องที่บริษัทกระทำความผิดทางกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับหรือจรรยาบรรณ จะนำเสนอเรื่องพร้อมความเห็นและแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องต่อผู้มีอำนาจเพื่อพิจารณาดำเนินการ ในกรณีที่เป็นเรื่องสำคัญ เช่น เป็นเรื่องที่กระทบชื่อเสียง ภาพลักษณ์หรือฐานะทางการเงินของบริษัท ให้เสนอเรื่องต่อ คณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา
- ในกรณีที่ข้อเรียกร้องก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ใดผู้หนึ่ง จะเสนอวิธีการบรรเทาความเสียหายที่เหมาะสมและเป็นธรรมให้กับผู้เสียหาย

การคุ้มครองผู้ที่แจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแส

1. ในกรณีที่ผู้ร้องเรียนเลือกที่จะไม่เปิดเผยชื่อต้องระบุรายละเอียดข้อเท็จจริงหรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอที่แสดงให้เห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อว่าการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัทหรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่หากเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทสามารถแจ้งผลการดำเนินการในเรื่องที่ร้องเรียนให้ทราบได้และผู้รับข้อร้องเรียนสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทถือเป็นความลับและจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็นโดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้รับผิดชอบในทุกขั้นตอนจะต้องเก็บรักษาข้อมูลที่ได้รับรู้ไว้ในชั้นความลับสูงสุดและไม่เปิดเผยต่อบุคคลอื่น หากฝ่าฝืนถือเป็นการกระทำความผิดวินัย

3. กรณีที่ผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนเองอาจได้รับความไม่ปลอดภัยหรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้บริษัทกำหนด

มาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเสียหายหรือความไม่ปลอดภัย

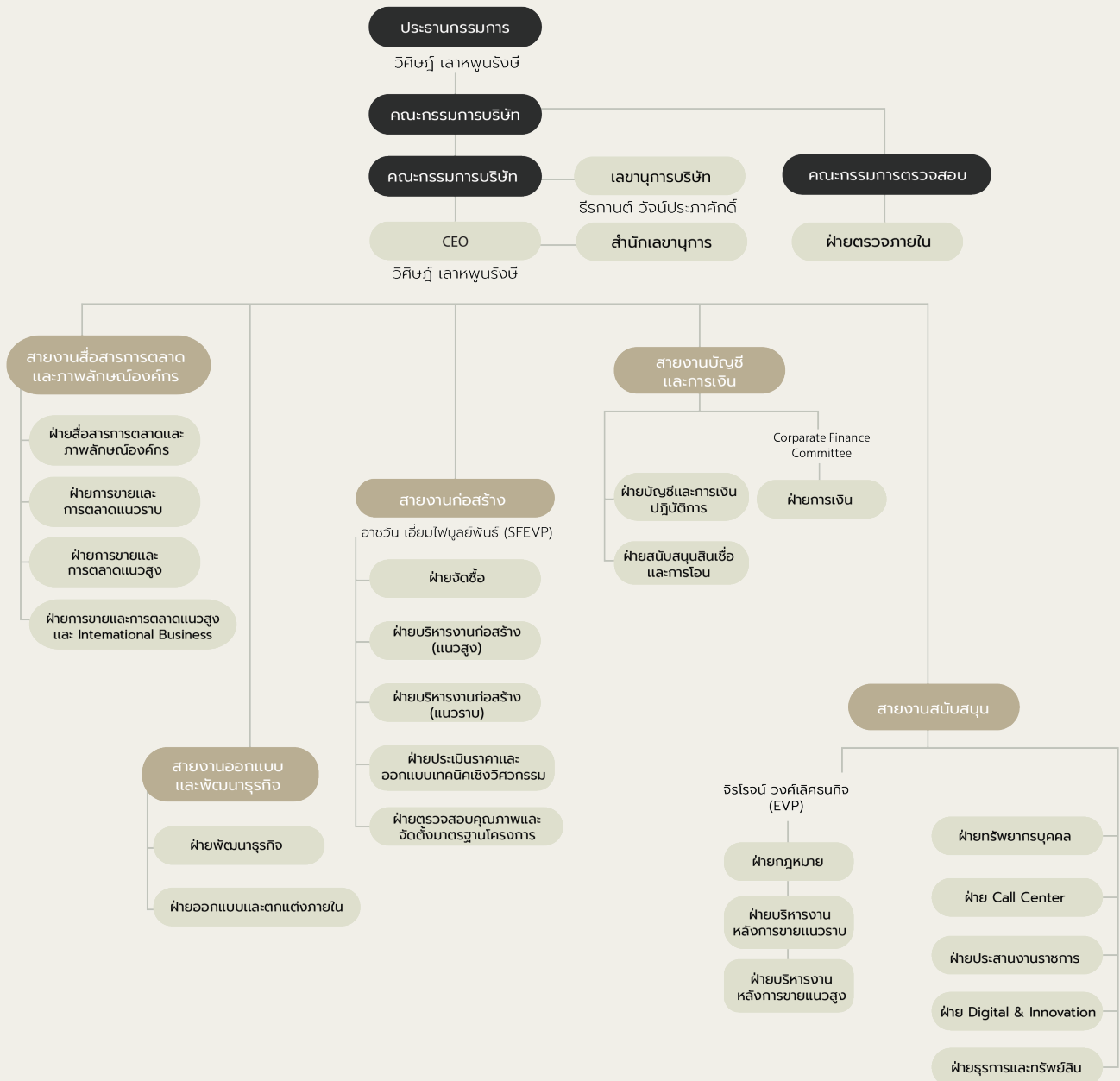
4. พนักงานที่ปฏิบัติต่อบุคคลอื่นด้วยวิธีการที่ไม่เป็นธรรม เลือกปฏิบัติด้วยวิธีการไม่เหมาะสมหรือก่อให้เกิดความเสียหาย อันมีเหตุจูงใจมาจากการที่บุคคลนั้นได้ร้องเรียนหรือให้เบาะแส รวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือให้ความร่วมมือใด ๆ ต่อศาลหรือหน่วยงานของรัฐ ถือเป็นการกระทำความผิดทางวินัยที่ต้องได้รับโทษ ทั้งนี้อาจได้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้หากการกระทำนั้นถือเป็นการกระทำความผิดตามกฎหมาย

5. ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยวิธีการหรือกระบวนการที่พิจารณาแล้วว่ามีเหมาะสมและเป็นธรรม

โครงสร้างการกำกับดูแล
กิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
คณะกรรมการ

7

โครงสร้างองค์กร





ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บมจ. อารีญา พรพเพอร์ดี

บจก. คูลสเปซ

บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง

บมจ. อารีญา แมนเนจเม้นต์

บจก. ซิลส์สเปซ

บจก. เอ็นวี พรอพเพอร์ดี ดีเวลลอปเม้นท์

บมจ. เอ เรน

บจก. ดาร์ เรสซิเดนซ์

บจก. มอร์โรว์

ธุรกิจก่อสร้าง

บจก. วันอัฟ

ธุรกิจบริการหลังการขาย

บจก. อารีญา เซอร์วิส

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อเช่า

บจก. สุนทรียา เรสซิเดนซ์

ธุรกิจบริหารนิติบุคคล
อาคารชุด

บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์

ธุรกิจโรงแรม,ร้านอาหาร
และบริการ

บจก. อารีญา โฮสพิทอลลิตี้

บจก. สุนทรียา เลเซอร์

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร

นโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีนโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบโดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อคณะกรรมการล่วงหน้าได้ผ่านทาง website ของบริษัทและการเสนอชื่อจากบุคคลอื่น โดยคณะกรรมการเป็นผู้เสนอ การพิจารณาคัดเลือกกรรมการนั้นจะพิจารณาจาก คุณสมบัติและประวัติการทำงานที่เหมาะสมกับตำแหน่ง และมีความเป็นอิสระเพียงพอในการทำหน้าที่กรรมการอิสระและ/หรือกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลที่ดีพึงโครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ
6	นางสุนีย์ ศรไชยระนะสุข	กรรมการ
7	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
8	นายปรีชา บุญยภิดา	กรรมการอิสระ
9	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือกรรมการหนึ่งในสองคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกับนางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์หรือนายกัน เทียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวันชัย ตันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	นายปรีชา บุญยทิศา	กรรมการตรวจสอบ
3	นายสมพล เกียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์การอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุณรังษี	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายวิวัฒน์ เลาหุณรังษี	กรรมการบริหาร
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการบริหาร
4	นายกัน เกียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหาร

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

คณะกรรมการในบริษัทย่อย

บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน เอี่ยมโพธิ์ลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท วันอัฟ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน เอี่ยมโพธิ์ลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด

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

บริษัท กุลสเปซ จำกัด

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

บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ
4	นายกัน เกียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ
4	นายกัน เกียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท อารียา โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด

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

บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด

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

บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ
4	นายกัน เกียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท เอ็นวี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

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

บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด

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

บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด

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

บริษัท เอ เรน จำกัด

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

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะผู้บริหารของบริษัทมี จำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์	กรรมการบริหาร
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการบริหาร
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : ผู้บริหาร (ตามนิยาม ก.ล.ด.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสี่รายแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป หรือเทียบเท่า

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ด.ประกาศกำหนด) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายแนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติไว้

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายธีรภานต์ วัฒนประภาศักดิ์ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2566 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งทำหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ รวมไปถึงรับผิดชอบจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและการประชุมผู้ถือหุ้น ประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ประวัติย่อและข้อมูลของเลขานุการบริษัท ได้แสดงในเอกสารแนบ 1

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน
1.1 คำตอบแทนในฐานะกรรมการ

ใน 2565 บริษัทจ่ายคำตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวน
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุพนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	-
2	นายวิวัฒน์ เลาหุพนรังษี	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
4	นายกัน เกียนสุวรรณ	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
6	นางสุนีย์ ศรีไชยระนะสุข	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
7	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	715,000
8	นายปรีชา บุญยกติดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	715,000
9	นายสมพล เกียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	715,000

โดยคำตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

1.2 คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2565 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท (คำตอบแทนในส่วนของการแสดงแยกไว้ต่างหาก.ส่วนคำตอบแทนในฐานะผู้บริหารได้รวมในหัวข้อนี้แล้ว) มีคำตอบแทนรวมเงินเดือน โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 67.1 ล้านบาท

2. คำตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

บุคลากร

จำนวนพนักงาน และคำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 396 คน (บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) โดยในปี 2565 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 262.73 ล้านบาท ได้แก่ เงินเดือน โบนัส กองทุนประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

นโยบายคำตอบแทนพนักงาน

บริษัท กำหนดนโยบายคำตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว มีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนอย่างเหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ทำงาน ซึ่งเงินเดือนขั้นต่ำของพนักงานจะเป็นไปตามค่าแรงขั้นต่ำที่รัฐบาลกำหนด และมีการกำหนดให้มีพิจารณาปรับเงินเดือน และจ่ายโบนัสตามผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของพนักงานให้บรรลุเป้าหมายตามกำหนด โดยระยะสั้น บริษัทได้นำตัวชี้วัดผลงาน KPI (Key Performance Indicator) และมีการนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการให้ข้อมูลสะท้อนกลับ (Feedback) ให้พนักงานได้ทราบในสิ่งที่ต้องพัฒนาเพื่อให้ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงนำมาใช้ในการพิจารณาเรื่องคำตอบแทนโดยอ้างอิงมาตรฐานโครงสร้างเงินเดือน และการจัดสวัสดิการอื่นๆอีกด้วย สำหรับนโยบายคำตอบแทนพนักงานในระยะยาว เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, รางวัล Long Service Awards สำหรับพนักงานที่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลานาน เป็นต้น

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแล

8

รายงานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่กำกับและดูแลบริหารจัดการและควบคุมการดำเนินงานกิจการของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามจรรยาบรรณทางธุรกิจและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

1. พิจารณาการวางแผนงาน กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานร่วมกับกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารของทุกสายงานของบริษัทและบริษัทย่อย
2. พิจารณาและให้ความเห็นชอบแผนธุรกิจของบริษัท งบประมาณประจำปี และการลงทุนของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในธุรกรรมที่เกี่ยวกับการซื้อที่ดินตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
4. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในนโยบายการให้ผลตอบแทนและโครงสร้างเงินเดือนของพนักงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
5. พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครืออย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณากำหนดบุคคลในการดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
7. ดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ เพื่อประโยชน์สูงสุดและความเท่าเทียมต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อนำพาองค์กรเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี)
ประธานกรรมการบริหาร

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียนผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมี นายวันชัย ตันติกุล ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ นายปรีชา นุญยกิจ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และนายสมพล เทียนสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน กฎหมาย และการบริหารองค์กร ได้ปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ เป็นไปตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2551

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 12 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- **สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2565** โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท

- **สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของความสำเร็จและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลรักษาชื่อเสียงความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท

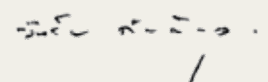
- **การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2565 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2566 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO

- **ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

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

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดทำงบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายวันชัย ตันติกุล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

การควบคุมภายใน และรายการระหว่างกัน

9

การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้มีการวางระบบการควบคุมภายในและได้จัดให้มีแผนตรวจสอบภายใน ทำการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่น เพิ่มประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินการของบริษัทผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่วิเคราะห์ เสนอแนะ และให้คำปรึกษาจากกระบวนการตรวจสอบภายใน เพื่อแก้ไขให้งานทุกส่วนดำเนินไปสู่เป้าหมายของบริษัท ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

การตรวจสอบภายในมีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สำคัญ 3 ส่วนดังต่อไปนี้

1. การวางแผนการตรวจสอบ 2. การปฏิบัติงานตรวจสอบ 3. การจัดทำรายงานและติดตามผล

1. การวางแผนการตรวจสอบ

1.1 ผู้ตรวจสอบภายในต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของกิจกรรมการตรวจสอบ และวิธีการตรวจสอบ

1.2 ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินความเสี่ยงของบริษัท โดยพิจารณาจากผลกระทบและโอกาสเกิดความเสี่ยงดังตารางด้านล่าง

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

คำจำกัดความของพื้นที่สีต่างๆ		แนวทางการจัดการความเสี่ยง
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 ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบที่ได้วางไว้และสรุปข้อตรวจพบหรือสิ่งที่ตรวจพบทั้งด้านดี และปัญหาข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไข

3. การจัดทำรายงานและติดตามผล ผู้ตรวจสอบจะนำเสนอรายงานให้ผู้เกี่ยวข้องและคณะกรรมการตรวจสอบทราบพร้อมข้อเสนอแนะ และหากพบ ข้อบกพร่องหรือข้อผิดพลาด อาจทำการตรวจสอบซ้ำเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าข้อบกพร่องหรือข้อผิดพลาดนั้นได้รับการแก้ไขแล้ว

การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอ และเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2565 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2565 แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัทได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้พนักงานถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหารและ ระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการ ตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กรโดยรวม โดยผลการตรวจสอบ ที่ผ่านมาไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัทคือบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2565 ได้ประเมินประสิทธิภาพของการ ควบคุมภายในของบริษัทตามที่เห็นว่าจำเป็น ซึ่งพบว่าไม่มีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญแต่ประการใด

รายการระหว่างกัน

ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์กับบริษัท	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้อง (ล้านบาท)	ราคาและรายละเอียด
นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ และนายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์	กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท	บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เช่าที่ดินสำนักงานใหญ่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1.0 ล้านบาท หมายเหตุ : งบการเงินแสดงรายการตาม TFRS16 ดังนี้ 1.) ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ 0.8 ล้านบาท 2.) ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า 0.4 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 มีมติอนุมัติเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200 ล้านบาท
นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์ และ นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท	กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท จอห์นคอนโดกับบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	0.1 ล้านบาท	ค้างยอดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรมและมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยอื่น ๆ บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

งบการเงิน

10

รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงาน 56-1 ONE REPORT ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความถูกต้องและโปร่งใสของงบการเงิน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน พร้อมทั้งคำอธิบายและการวิเคราะห์เพื่อให้ความมั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในการใช้งบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน คือ นายวันชัย ดันติกุล นายปรีชา บุญยทิศา และ นายสมพล เกียนสุวรรณ โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 คน คือ นายปรีชา บุญยทิศา เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและแสดงไว้ในรายงาน 56-1 ONE REPORT แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565



(นายวิศิษฐ์ เลหาพันธุ์)
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและ งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา บ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขายและที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย ซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการจะส่งผลกระทบต่อประเมินมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา การประมาณการราคาขาย และประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่าง ๆ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.2 และ 4.3 ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวนเงิน 6,767.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51 ของสินทรัพย์รวม ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันและประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการคำนวณ ตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสิ้นปี พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ข้าพเจ้าพบว่ามูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา มีการแสดงมูลค่าเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนแล้ว

2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขาย ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย สำหรับปี 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 2,946.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.19 ของรายได้รวม บริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและจำนวนสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.13

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท และทดสอบระบบการควบคุมภายในโดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งในระหว่างปีและรายการไถ่ถอนสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายโครงการ เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไปและรายการปรับปรุงอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินว่ามีการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริงหรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง และมีการรับรู้รายได้เป็นไปตามนโยบายการบัญชี และเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

3. รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างโครงการคอนกรีตเสริมเหล็กอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง สำหรับปี 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 294.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.42 ของรายได้รวม โดยกิจการรับรู้รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยวัดขึ้นความสำเร็จของงานจากอัตราส่วนต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งสิ้น ซึ่งการประมาณการต้นทุนก่อสร้างเป็นเรื่องที่ผู้บริหารของกิจการต้องใช้ดุลยพินิจที่มีนัยสำคัญ และรวมถึงการทบทวนประมาณการต้นทุนตลอดระยะเวลาจนจบโครงการ นอกจากนี้ผู้บริหารของกิจการต้องใช้ดุลยพินิจในการวัดมูลค่าผลขาดทุนที่อาจจะเกิดขึ้นจากการขาดทุนของงานก่อสร้าง หรือประมาณการหนี้สินจากค่าปรับตามสัญญาก่อสร้าง ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.13

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้แก่ การใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ ผู้บริหารและทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในโดยสุ่มเลือกรายการมาทดสอบการควบคุมการจัดทำประมาณการต้นทุน และการรับรู้ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ การเลือกตรวจสอบการจัดทำประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างจากเอกสารหลักฐานประกอบ การอนุมัติจากฝ่ายบริหาร และการเปรียบเทียบประมาณการต้นทุนกับงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริง

รวมถึงการประเมินความเหมาะสมของประมาณการ ตรวจสอบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับเอกสารหลักฐานประกอบรายการว่าเป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง เกี่ยวกับโครงการนั้นๆ และได้บันทึกผลการอย่างครบถ้วนแล้ว การทดสอบการคำนวณอัตราส่วนที่นำมาใช้ในการรับรู้รายได้ ประกอบกับสังเกตการณ์โครงการ และการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับขั้นความสำเร็จของงานที่ประมาณโดยวิศวกรโครงการ การอ่านสัญญาก่อสร้างเพื่อพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการรับรู้รายได้ การตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขตามสัญญาก่อสร้าง เพื่อประเมินว่าจะมีค่าปรับตามสัญญาหรือไม่ รวมถึงการตรวจสอบการประมาณการผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากงานส่วนที่เหลือจนกว่างานก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ข้าพเจ้าพบว่ารายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง มีการรับรู้ต้นทุน รวมถึงประมาณการหนี้สินโดยถูกต้อง และเป็นไปตามนโยบายการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอองงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการณิด้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวโชติมา กิจศิริกร



(นางสาวโชติมา กิจศิริกร)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ทะเบียนเลขที่ 7318

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท อารียา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์

	บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์หมุนเวียน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	135,105,716	503,425,289	72,720,702	302,340,788
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	216,130,283	176,584,976	1,229,307,234	1,154,362,789
รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ	9	79,541,429	58,825,762	-	-
โครงการก่อสร้างมีทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	10	6,767,777,066	6,523,486,315	4,410,769,871	4,828,560,747
เงินมัดจำค่าที่ดิน	12	-	126,590,000	-	126,590,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	1,341,613,214	1,056,163,574
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		30,260,458	34,885,881	16,195,008	15,762,124
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	85,935	85,651	85,935	85,651
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		3,331,458	5,256,139	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,232,232,345	7,429,140,013	7,070,691,964	7,483,865,673

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	13	544,838,882	454,019,601	544,838,882	454,019,601
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	2,853,995,039	364,995,039
ที่ดินรอการพัฒนา	10	1,714,315,603	1,737,497,439	990,803,515	865,081,687
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	554,903,783	382,564,158	516,103,783	343,764,158
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	614,706,937	636,202,310	612,886,793	628,468,416
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	305,971,808	448,224,909	10,945,830	444,622,016
สิทธิการเช่า	18	2,146,540,681	1,687,004,661	-	1,687,004,661

	บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19	5,477,613	7,703,066	4,724,756	6,396,756
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	50,213,991	43,811,066	19,416,847	28,635,828
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง		47,157,281	36,350,267	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		53,532,727	20,425,308	21,479,967	11,238,331
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,037,659,306	5,453,802,785	5,575,195,412	4,834,226,493
รวมสินทรัพย์		13,269,891,651	12,882,942,798	12,645,887,376	12,318,092,166

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

	บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หนี้สินหมุนเวียน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	21.1	463,948,757	180,000,000	431,742,757	180,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	531,126,916	480,288,605	672,480,407	655,094,616
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	21.2	20,000,000	25,000,000	20,000,000	25,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.4	461,117,862	461,777,849	136,733,123	413,061,536

	บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.6	17,750,000	340,000,000	17,750,000	340,000,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.8	2,954,548,397	2,092,937,401	2,954,548,397	2,092,937,401
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.7	7,395,693	11,329,552	3,145,827	9,723,782
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	671,354,858	224,947,894
หุ้นกู้ระยะสั้น	21.9	149,193,863	-	149,193,863	-
เงินประกันการก่อสร้าง		224,726,100	209,701,176	151,623,071	155,205,507
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		-	4,344,394	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		78,129,328	110,015,598	29,890,823	100,312,550
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		17,622,109	5,758,916	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น		-	49,415,887	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	170,495,883	95,307,707	58,260,518	42,229,574
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,096,054,908	4,065,877,085	5,296,723,644	4,238,512,860

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	21.3	610,000,000	610,000,000	500,000,000	500,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21.4	160,911,840	564,785,000	151,100,000	182,900,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	21.6	162,000,000	-	162,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	9,700,000	9,700,000
หุ้นกู้	21.8	3,505,517,605	3,864,600,644	3,505,517,605	3,864,600,644
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21.7	306,885,752	461,486,304	3,467,326	459,370,455
เงินประกันสาธารณูปโภค		870,718	874,549	870,718	874,549

	บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	24	94,129,393	117,852,961	90,601,049	106,685,454
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		24,350,000	15,000,000	24,350,000	15,000,000
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25	70,419,391	73,827,891	33,580,386	45,201,415
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,935,084,699	5,708,427,349	4,481,187,084	5,184,332,517
รวมหนี้สิน		10,031,139,607	9,774,304,434	9,777,910,728	9,422,845,377
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		1,212,191,868	1,082,078,188	841,416,472	868,686,613
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	220,000,000	220,000,000	220,000,000	220,000,000
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	16	59,756,682	59,756,682	59,756,682	59,756,682
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,238,752,044	3,108,638,364	2,867,976,648	2,895,246,789
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		13,269,891,651	12,882,942,798	12,645,887,376	12,318,092,166

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6	2,946,773,177	2,637,076,274	3,538,609,441	1,439,329,722
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		294,610,752	531,043,421	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	172,339,625	-	172,339,625	-
รายได้อื่น	6, 32	86,278,235	115,079,341	265,876,014	220,851,016
รวมรายได้		3,500,001,789	3,283,199,036	3,976,825,080	1,660,180,738
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	10	1,975,795,624	2,060,146,925	3,002,699,106	1,197,658,523
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง		314,935,557	539,727,731	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	6	335,147,181	247,867,797	216,589,668	178,867,421
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		392,621,315	399,560,394	457,488,838	315,926,992
รวมค่าใช้จ่าย		3,018,499,677	3,247,302,847	3,676,777,612	1,692,452,936
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		481,502,112	35,896,189	300,047,468	(32,272,198)
รายได้ทางการเงิน	6	-	-	92,212,060	73,114,752
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	-	12,050,000	-	12,050,000
ต้นทุนทางการเงิน	6, 34	326,849,833	353,501,161	405,637,312	347,268,576
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		154,652,279	(329,654,972)	(13,377,784)	(318,476,022)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	35	20,379,942	15,907,579	7,503,793	(1,061,466)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		134,272,337	(345,562,551)	(20,881,577)	(317,414,556)

	บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี :

รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
กำไรจากการตีราคาที่ดิน-สุทธิจากภาษี	16	-	640,000	-	640,000
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	24,35	9,090,693	6,153,988	6,860,751	5,366,882
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		9,090,693	6,793,988	6,860,751	6,006,882
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		143,363,030	(338,768,563)	(14,020,826)	(311,407,674)

การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		134,272,337	(345,562,551)	(20,881,577)	(317,414,556)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		134,272,337	(345,562,551)	(20,881,577)	(317,414,556)

การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		143,363,030	(338,768,563)	(14,020,826)	(311,407,674)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		143,363,030	(338,768,563)	(14,020,826)	(311,407,674)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	36				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		0.12	(0.37)	(0.03)	(0.34)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	หมายเหตุ	บาท						
		งบการเงินรวม						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้วยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		980,000,000	669,209,894	300,000,000	97,593,600	1,467,992,360	59,116,682	3,573,912,536
เงินปันผลจ่าย		-	-	-	-	(29,399,856)	-	(29,399,856)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(345,562,551)	-	(345,562,551)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ อื่นสำหรับปี		-	-	-	-	6,153,988	640,000	6,793,988
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวมสำหรับปี		-	-	-	-	(339,408,563)	640,000	(338,768,563)
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	-	-	-	-
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน		-	-	(80,000,000)	-	-	-	(80,000,000)
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ ด้วยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน	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
เงินปันผลจ่าย		-	-	-	-	(35)	-	(35)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	134,272,337	-	134,272,337
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ อื่นสำหรับปี		-	-	-	-	9,090,693	-	9,090,693
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวมสำหรับปี		-	-	-	-	143,363,030	-	143,363,030
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	-	-	-	-

	หมายเหตุ	บาท						
		งบการเงินรวม						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้าย ทุน	28	-	-	-	-	(13,249,315)	-	(13,249,315)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	1,212,191,868	59,756,682	3,238,752,044

	หมายเหตุ	บาท						
		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		980,000,000	669,209,894	300,000,000	97,593,600	1,227,239,896	59,116,682	3,333,160,072
เงินปันผลจ่าย		-	-	-	-	(29,399,856)	-	(29,399,856)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ								
สำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(317,414,556)	-	(317,414,556)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	5,366,882	640,000	6,006,882
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี		-	-	-	-	(312,047,674)	640,000	(311,407,674)
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	-	-	-	-
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน		-	-	(80,000,000)	-	-	-	(80,000,000)
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้าย ทุน	28	-	-	-	-	(17,105,753)	-	(17,105,753)

	หมายเหตุ	บาท						
		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้วยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจาก การตีราคาที่ดิน (สุทธิ)	
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
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(20,881,577)	-	(20,881,577)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	6,860,751	-	6,860,751
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวมสำหรับปี		-	-	-	-	(14,020,826)	-	(14,020,826)
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	-	-	-	-
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้าย ทุน	28	-	-	-	-	(13,249,315)	-	(13,249,315)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	841,416,472	59,756,682	2,867,976,648

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	134,272,337	(345,562,551)	(20,881,577)	(317,414,556)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	20,379,942	15,907,579	7,503,793	(1,061,466)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	27,496,369	40,421,207	23,373,360	33,528,826
การปรับปรุงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	2,489,303	(3,890,449)	144,153,602	13,291,628
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)	(20,799,927)	(5,663,080)	(10,177,737)	(5,663,080)
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	9,999,700	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าอุปกรณ์	959,310	-	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,541,508	-	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค และค่าซ่อมแซมโครงการ (กลับรายการ)	8,052,375	7,152,815	3,029,718	4,169,676
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	(11,906,495)	12,343,823	(6,999,966)	10,198,453
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	(49,415,887)	49,415,887	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9,350,000	-	9,350,000	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(1,533,660)	1,921,092	(1,158,439)	(746,281)
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	29	-	-
การปรับปรุงขาดทุนจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	903,334	(864,762)	892,812	(667,430)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(172,339,625)	12,050,000	(172,339,625)	12,050,000
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	326,849,833	353,501,161	405,637,312	347,268,576
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(39,852,118)	4,215,679	(153,767,381)	44,540,303
การปรับปรุงด้วยรายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(20,715,666)	(58,825,762)	-	-
การปรับปรุงด้วยเงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(10,807,014)	(30,124,756)	-	-
การปรับปรุงด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	240,769,991	1,317,113,134	647,579,655	942,044,596
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(64,000,000)	(12,000,000)	(64,000,000)	(12,000,000)

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การปรับปรุงสิทธิการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(344,712,091)	(14,291,907)	1,801,828,589	(14,291,907)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	383,173	(478,007)	-	-
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	60,000,000	-	60,000,000
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,241,875	5,914,064	5,520,487	(584,849)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	48,907,699	(267,323,983)	(12,696,274)	(246,414,752)
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	15,024,924	18,073,321	(3,582,436)	(2,149,553)
การปรับปรุงด้วยรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,344,394)	(35,371,048)	-	-
การปรับปรุงด้วยค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(31,886,270)	(94,310,229)	(70,421,727)	(83,841,851)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	71,692,461	(1,694,485)	14,499,630	1,830,120
การปรับปรุงด้วยเงินประกันสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,831)	(1,131,781)	(3,831)	(1,131,781)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8,014,475)	(119,802)	(13,168,747)	(4,574,888)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากหน่วยลงทุน	(284)	(149)	(284)	(149)
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	536,586	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	130,519,283	1,026,377,040	2,544,170,634	778,379,635
ดอกเบี้ยรับ	(1,824,967)	(3,146,233)	(93,968,194)	(76,223,438)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(508,500)	(2,992,000)	(508,500)	(2,992,000)
รับคืนภาษีเงินได้	-	1,843,381	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(47,398,012)	(51,138,074)	(16,195,008)	(19,793,005)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	80,787,804	970,944,114	2,433,498,932	679,371,192

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(2,498,999,700)	(49,997,000)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	2,112,629	755,673	1,515,214	755,673
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(1,874,465)	(205,925,702)	(1,610,762)	(205,917,884)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(421,000)	-	(421,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(317,790)	(168,428)	(317,790)	-
จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(742,866,463)	(415,603,498)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	438,506,400	443,426,232
รับดอกเบี้ย	1,824,967	3,146,233	31,479,429	3,108,686
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(90,819,281)	(92,587,144)	(90,819,281)	(104,143,486)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(89,073,940)	(295,200,368)	(2,863,112,953)	(328,792,277)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,150,000,000	3,652,800,000	3,150,000,000	3,652,800,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(2,650,122,100)	(3,195,318,400)	(2,650,122,100)	(3,195,318,400)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	150,000,000	-	150,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(61,402,164)	(62,002,167)	(61,402,164)	(62,002,167)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	(1,203,750)	-	(1,203,750)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	480,629,369	225,276,098
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(36,499,965)	(20,450,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	569,802,439	493,950,988	76,038,601	260,202,609

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(974,335,585)	(646,608,484)	(384,167,014)	(382,286,888)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	100,000,000	-	100,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(160,250,000)	(233,750,000)	(160,250,000)	(233,750,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	610,000,000	-	500,000,000
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	283,948,757	(247,091,661)	251,742,757	(247,091,661)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	30,000,000	25,000,000	30,000,000	25,000,000
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(35,000,000)	-	(35,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(27,990,759)	(42,781,339)	(11,398,642)	(30,465,267)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(620,280,240)	(577,277,657)	(585,173,157)	(562,118,890)
จ่ายเงินปันผล	(35)	(29,399,856)	-	(29,399,856)
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	(80,000,000)	-	(80,000,000)
จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(13,200,000)	(17,289,863)	(13,200,000)	(17,289,863)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(360,033,437)	(249,768,439)	199,993,935	(96,894,285)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(368,319,573)	425,975,307	(229,620,086)	253,684,630
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	503,425,289	77,449,982	302,340,788	48,656,158
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	135,105,716	503,425,289	72,720,702	302,340,788
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
การได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	19,266,639	14,335,590	15,105,803	12,289,947
โอนเงินมัดจำที่ดินไปโครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	188,590,000	34,000,000	168,000,000	34,000,000
โอนเงินมัดจำที่ดินไปเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	20,590,000	-

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาไปบริษัทย่อย	-	-	14,214,803	-
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่รวมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,548,378	5,758,555	158,458	1,357,845
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	247,492,469	208,077,046	162,210,275	196,899,887
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าที่รวมเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,448,132	-	749,334	-
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า	1,662,942	18,295,586	1,662,942	18,295,586
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นงานระหว่างทำของสิทธิการเช่า	113,160,986	94,534,894	-	94,534,894
โอนสินทรัพย์สิทธิการใช้ไปบริษัทย่อย	-	-	289,810,291	-
โอนหนี้สินตามสัญญาเช่าไปบริษัทย่อย	-	-	316,321,753	-

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ กลุ่มเลาหุพูนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 47.95) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ (ถือหุ้นร้อยละ 19.58)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 6 และ 14

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

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

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย				
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขาย ด้าน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วัน อีฟ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ บริหารนิติบุคคลอาคารชุด	ไทย	99.99	99.99
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อารียา 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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.97

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการ ให้บริการด้านอื่นๆ	ไทย	99.99	99.70
บริษัท เอ เรน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	-

2.2 ยอดค้างระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย รายการระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของบริษัทและทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปีได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินรวมโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้มา (วันที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.4 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนของการบัญชีที่เหมือนกัน ใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัท

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายของงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชี การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ และได้ลงประกาศราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน

หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยการแก้ไขดังกล่าวไม่กระทบกับหลักการในมาตรฐานและไม่กระทบกับผู้ได้นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวมาถือปฏิบัติแล้วก่อนรอบปี 2566

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่า การปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย และได้ลงประกาศราชกิจจานุเบกษาแล้ว มาตรฐานนี้กำหนดให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ รวมถึงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

3.5 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

รายการ	เกณฑ์การวัดมูลค่า
• สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	มูลค่ายุติธรรม
• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
• ที่ดินภายใต้กลุ่มที่ดินอาคารและอุปกรณ์	มูลค่ายุติธรรม
• ประเมินการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.10

3.6 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นกรณีที่บริษัทมีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี ดังนี้

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด เงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะ

สินที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อ
ทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

4.2 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ถือ
อสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อกำหนดในการดำเนิน
ธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุน
หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย
ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการ
พัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืม
ซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.3 ที่ดินรอพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ
แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท
บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง
เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ
หรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคา
ทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า
ยุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อ
การลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ
ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ
ลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัด
ประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัด
ประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ซึ่งถือตามการประเมินราคา
ของผู้ประเมินอิสระ บริษัท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ
วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดย
ผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ ทั้งนี้
บริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอเพื่อ
มิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่า
ยุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจาก
การตีราคาใหม่ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี
“ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน-สุทธิ” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและ
ขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของ
สินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึง

ต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
กับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้
ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้ง
ของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์
ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้
ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่
มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญ
แยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผล
ต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชี
ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของ
มูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้
ได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจาก
รายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ
ขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่
เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำรับรู้
ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร
และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการ
เปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณ
โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วน
ประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์
ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและงานระบบ	10,15, 20 และ 40	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5	ปี
อาคารคลังสินค้าและอาคารชั่วคราว	20	ปี
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	2, 3, 5 และ 10	ปี
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่าง
ก่อสร้าง วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และ
มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตาม
ความเหมาะสม

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมีการใช้งานจำกัด
แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า
(ถ้ามี)

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิด
ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุ
ได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคากุณของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคากุณหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

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

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.8 การด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงินที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.9 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคากุณหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

สิทธิการเช่า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า งานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.10 ผลประโยชน์พนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีการสำหรับผลประโยชน์ที่จ่ายจากการทำงานของพนักงานเป็นระยะเวลานาน บริษัทคำนวณหนี้สินผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณไว้ (PROJECTED UNIT CREDIT METHOD) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย เพื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของผลประโยชน์ ณ วันสิ้นงวดที่รายงาน ทั้งนี้ หากมีผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (ACTUARIAL GAINS AND LOSSES) จะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमतที่จะต้องจ่ายอื่นเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.11 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากการเหตุการณ์ในอดีต และจำนวนที่ต้องชดใช้ ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

4.12 หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทหรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้ง

ตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียวหุ้นกู้ด้วยสิทธิเป็นประเภท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และการจ่ายชำระดอกเบี้ยนั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัท ดังนั้นการจ่ายชำระดอกเบี้ยจะถือเสมือนการจ่ายเงินปันผลและจะรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นเมื่อมีการจ่ายชำระดอกเบี้ยเกิดขึ้น การจ่ายชำระดอกเบี้ยจะรับรู้ในงบกระแสเงินสดในลักษณะเดียวกันกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

4.13 รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ออนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่จะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด และค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เชื้อเพลิงในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้า แสดงไว้เป็น “ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ทำให้บริการโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนก่อสร้างทั้งสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามสัญญาเสร็จสิ้นก่อนที่จะได้รับสิ่งตอบแทนจากลูกค้า แสดงไว้เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนภายใต้บัญชี “รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้า แต่ยังมีภาระที่ต้องให้บริการแก่ลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

สำรองเพื่อผลขาดทุนจากงานก่อสร้างตามสัญญาระดับขึ้นทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่างานก่อสร้างตามสัญญานั้นจะประสบผลขาดทุน

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จะจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตามต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินบ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนในการรับเหมาก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าวัสดุ ค่าแรง ค่ารับเหมาก่อสร้าง ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น โดยใช้วิธีปิจจยนำเข้าในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผลกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายอื่น ตามเกณฑ์คงค้าง

4.14 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

4.15 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้อาจจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อถือการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นถือการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษี

เงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.16 กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4.17 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มียอดประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเชื่อมโยงตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนกำไรหรือขาดทุน

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเชื่อมโยงตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้

รู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่ารายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการวัดมูลค่าภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กูยรายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะต้องเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากการผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (GENERAL APPROACH) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (SIMPLIFIED APPROACH) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.19 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

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

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 30 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

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

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

แล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการทำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.20 การวัดมูลค่าธุรกรรม

เมื่อวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่าธุรกรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

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

ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลนำมาใช้ในการวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่าธุรกรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่าธุรกรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

4.21 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

4.22 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่าย บันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุ ข้อ 4.18

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ในการประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนานั้น โดยค่าเพื่อการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง

ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าวัสดุ ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีต้นทุนเกิดขึ้นอีก โดยพิจารณาจากความคืบหน้าของการก่อสร้างและต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจนจบโครงการ

ประมาณการค่าปรับจากความล่าช้าของโครงการ

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินจากค่าปรับจากความล่าช้าสำหรับโครงการที่ไม่สามารถส่งมอบงานให้เสร็จทันภายในเวลาที่กำหนด โดยพิจารณาจากอัตราค่าปรับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและเป็นจำนวนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคต

ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของสินทรัพย์ และต้องกบฏอนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้อง

ประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลา ตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน และราคาทองคำ เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว และเชื่อมั่นว่าจะชนะคดี อย่างไรก็ตาม เพื่อความรอบคอบ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการกบฏอนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หมายเหตุข้อ 16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หมายเหตุข้อ 37 เครื่องมือทางการเงิน

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

6. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท คูสเปช จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ซิลส์เปช 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 โฮสพิทอลลิตี จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เอ เรน จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ไทย	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัท / กลุ่มบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาที่ตั้งลงร่วมกัน
ซื้อที่ดิน (ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์)	ราคาที่ตั้งลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการจัดการ / ค่าบริหารจัดการ	ราคาที่ตั้งลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ราคาที่ตั้งลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี
ค่าเช่าที่ดิน	อัตราที่ตั้งลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
บริษัทย่อย				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,075,000	-
ดอกเบี้ยรับ	-	-	92,212	73,115
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	200,201	137,936
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	-	77
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	16,939	2,815
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	783	-	783
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	403	-	403
คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	67,111	67,096	67,111	67,096
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,323	2,286	2,323	2,286
รวม	69,434	69,382	69,434	69,382

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	806,224	596,125
ดอกเบี่ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	516,329	453,840
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	364,236	363,381
ผู้บริหารสำคัญ	13,918	7,838	5,935	7,838
	13,918	7,838	370,171	371,219
ดอกเบี่ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	51,633	22,806
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้				
บริษัทย่อย	-	-	70	70
เงินประกันการก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,012	5,012

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลส์เปซ จำกัด	-	-	370,742	327,139
บริษัท วัน อีฟ จำกัด	-	-	237,931	169,431
บริษัท คูสเปซ จำกัด	-	-	477,928	550,755
บริษัท อาเรีย ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	-	-	20,153	19,853
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	256,515	-
รวม	-	-	1,363,269	1,067,178
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(21,656)	(11,014)
สุทธิ	-	-	1,341,613	1,056,164

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	1,067,177	1,095,000
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	736,945	415,603
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(440,853)	(443,426)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	1,363,269	1,067,177

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	113,889	16,123
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	359,037	135,006
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	-	-	20,827	25,827
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	47,992	47,992
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	-	-	129,610	-
รวม	-	-	671,355	224,948

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	224,948	20,122
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	482,907	225,276
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(36,500)	(20,450)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	671,355	224,948

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดีตามบริษัทย่อย ตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท อาเรีย เซอร์วิส จำกัด	4.75	4.75	-	-	9,700	9,700

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	9,700	9,700
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	9,700	9,700

อื่น ๆ

- 1. บริษัทค้าประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้าประกันหนี้สินของกลุ่มบริษัทที่มีต่อธนาคารในประเทศ
- 2. บริษัทได้ทำข้อตกลงกับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้บริการบริหารจัดการ BACK OFFICE โดยมีกำหนดระยะเวลาและอัตราค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดในมือ	311	449	302	441
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	42,471	18,568	611	1,185
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	70,270	483,285	49,759	299,592
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	91	91	91	91
เช็คระหว่างทาง	21,963	1,032	21,958	1,032
รวม	135,106	503,425	72,721	302,341

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นสกุลเงินบาท

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า					
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		8,387	8,426	7,735	7,518
ลูกหนี้รับเหมาก่อสร้าง - กิจการอื่น ๆ		38,796	15,159	-	-
- ลูกหนี้ค่างานก่อสร้าง		2,530	2,371	-	-
- ลูกหนี้ผู้รับเหมา		41,326	17,530	-	-
รวม		49,713	25,956	7,735	7,518
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(9,193)	(7,313)	(6,386)	(6,415)
สุทธิ		40,520	18,643	1,349	1,103
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6	-	-	1,322,553	1,049,965
- บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(142,079)	(7,614)
สุทธิ		-	-	1,180,474	1,042,351
ลูกหนี้ระยะสั้น		38,755	106,237	31,409	100,488
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า		11,744	2,978	1,107	1,899
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา		29,461	8,964	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา		17,789	9,453	10,494	4,986
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น		57,719	25,900	24,319	24,324
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		44,392	34,393	9,169	9,164
อื่น ๆ		13,340	8,997	2,742	4,729
รวม		213,200	196,922	79,240	145,590

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น - ลูกหนี้ระยะสั้น		(37,590)	(38,980)	(31,756)	(34,681)
สุทธิ		175,610	157,942	47,484	110,909
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		175,610	157,942	1,227,958	1,153,260
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		216,130	176,585	1,229,307	1,154,363

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดยกมาต้นปี	46,293	50,184	48,710	46,432
บวก ตั้งเพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,246	3,826	135,011	9,496
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	(3,756)	(7,717)	(3,500)	(7,218)
ยอดคงเหลือปลายปี	46,783	46,293	180,221	48,710

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า				
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ :				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	39,055	15,817	240	195
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	1,293	1,701	1,027	938
3 - 6 เดือน	192	1,487	9	13
6 - 12 เดือน	351	371	176	140
มากกว่า 12 เดือน	8,822	6,580	6,283	6,232
	49,713	25,956	7,735	7,518
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(9,193)	(7,313)	(6,386)	(6,415)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	40,520	18,643	1,349	1,103
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	175,610	157,942	1,227,958	1,153,260
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	216,130	176,585	1,229,307	1,154,363

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

9. รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของรายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ โดยคาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 79.54 ล้านบาท และจำนวน 58.83 ล้านบาท ตามลำดับ.

10. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	42,045,796	39,452,396	31,181,360	30,118,292
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย	1,714,316	1,737,497	990,803	865,082
บ้านตัวอย่าง	167,319	196,687	77,941	125,536
บ้านสำเร็จรูปและคอนโดสร้างเสร็จ	2,031,323	2,481,124	1,770,894	2,253,871
วัสดุก่อสร้าง	172	119	8	-
รวม	45,958,926	43,867,823	34,021,006	33,362,781
หัก ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(37,431,338)	(35,540,545)	(28,573,938)	(27,613,466)
ส่วนที่โอนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(34,104)	(34,104)	(34,104)	(34,104)
	8,493,484	8,293,174	5,412,964	5,715,211
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการบ้านสำเร็จรูป และคอนโดสร้างเสร็จ	(11,391)	(32,191)	(11,391)	(21,568)
สุทธิ	8,482,093	8,260,983	5,401,573	5,693,643
หัก ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	(1,714,316)	(1,737,497)	(990,803)	(865,082)
รวม	6,767,777	6,523,486	4,410,770	4,828,561

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของต้นทุนการพัฒนาระหว่างปี	247,492	208,077	162,210	196,900
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	4.44 - 8.13	0.96 - 7.14	8.13	7.14
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	1,890,793	1,939,649	960,472	1,126,946
- การปรับมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	(20,800)	(5,663)	(10,177)	(5,663)
รวม	1,869,993	1,933,986	950,295	1,121,283

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการบ้านสำเร็จรูปและคอนโดสร้างเสร็จ มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	32,191	37,854	21,568	27,231
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	-	4,760	-	4,760
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	(20,800)	(10,423)	(10,177)	(10,423)
ยอดคงเหลือ	11,391	32,191	11,391	21,568

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม หุ้นกู้ สิ้นเชื้ออื่นจากสถาบันการเงิน และสิ้นเชื้อจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่น

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้บันทึกกลับรายการค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เป็นจำนวนเงิน 20.80 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการ 10.18 ล้านบาท)

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
หน่วยลงทุน	80	86	80	86

12. เงินมัดจำค่าที่ดิน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	126,590	126,590
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	64,000	-
หัก ลดลงระหว่างปี	(188,590)	-
รวม	2,000	126,590
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,000)	-
สุทธิ	-	126,590

13. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	442,009	357,240	442,009	357,240
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ 12 เดือน	102,830	96,780	102,830	96,780
	544,839	454,020	544,839	454,020

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)		พันบาท									
				งบการเงินเฉพาะกิจการ									
				ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
บริษัทย่อยทางตรง	ประเภทธุรกิจ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
												2565	2564
บริษัทอริยา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	5,000	-
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000	-	-

		สัดส่วน ความเป็น เจ้าของ (ร้อยละ)		พันบาท									
				งบการเงินเฉพาะกิจการ									
				ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
บริษัทย่อยทางตรง	ประเภทธุรกิจ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
												2565	2564
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-
บริษัท คูสแปช 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 ซิลส์แปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท อารียา ออสเพกทอลิสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	(10,000)	-	-	10,000	-	-
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	โรงแรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	50,000	50,000	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.97	500,000	1,000	500,000	1,000	-	-	500,000	1,000	-	-
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการให้บริการด้านอื่นๆ	99.99	99.70	2,000,000	1,000	2,000,000	1,000	-	-	2,000,000	1,000	-	-
บริษัท เอ เรน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-	-
รวม				2,864,000	365,000	2,864,000	365,000	(10,000)	-	2,854,000	365,000	5,000	-

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2565 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนในบริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด จำนวนเงิน 499 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ในนามบริษัท เอ เรน จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 โดยมีทุนหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมมูลค่าทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนในบริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด จำนวนเงิน 1,999 ล้านบาท

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดยกมาต้นปี	382,564	394,614	343,764	355,814
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-
โอนออกระหว่างปี	-	-	-	-
หัก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า ยุติธรรม	172,340	(12,050)	172,340	(12,050)
ยอดคงเหลือปลายปี	554,904	382,564	516,104	343,764

รายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้ค่าเช่า	3,512	13,043	11,776	9,700
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	1,899	8,027	6,616	6,370

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้า พื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์ต้นทุน (COST APPROACH) เนื่องจากทรัพย์สินเปิดดำเนินการธุรกิจคอมมูนิตีออลส์ ซึ่งยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (HIGHEST BEST USE) และเปิดดำเนินการแล้ว และยังคงมีอัตราว่างค่อนข้างสูง ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความเห็นว่าวิธีคิดจากต้นทุน (COST APPROACH) เป็นมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สินในปัจจุบัน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (INCOME APPROACH) ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (INCOME APPROACH)

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	349,260	361,310	310,460	322,510
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	172,340	(12,050)	172,340	(12,050)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	521,600	349,260	482,800	310,460

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนโครงการ 1	482,800	310,460	482,800	310,460
มูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนโครงการ 2	38,800	38,800	-	-
รวม	521,600	349,260	482,800	310,460

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง และระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none">• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ ปี 2565 ร้อยละ 2 (ปี 2564 : ร้อยละ 2 ถึงร้อยละ 7.87)• อัตราการครอบครอง ปี 2565 ร้อยละ 44 ถึงร้อยละ 65 (ปี 2564 : ร้อยละ 40 ถึงร้อยละ 95)• อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว ปี 2565 ร้อยละ 8 (ปี 2564 : ร้อยละ 8)• อัตราค่าเช่า ปี 2565 ประมาณ 764 บาท (ปี 2564 ประมาณ 398 - 1,283 บาท) ต่อตารางเมตรต่อเดือน	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก <ul style="list-style-type: none">• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)• อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)• อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)• อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) พิจารณาจากราคาตลาดของที่ดินอันพึงจะมีข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันรวมกับต้นทุนก่อสร้างอาคาร	ปี 2565 ราคาประเมินที่ดิน 156,000 บาท/ตารางวาปี 2565 ต้นทุนก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามแบบแปลน รายการวัสดุก่อสร้าง และพิจารณาควบคู่กับราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2563 - 2564 (1,500 - 28,000 บาท ต่อตารางเมตร)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก <ul style="list-style-type: none">• ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น (ลดลง)• ค่าวัสดุและต้นทุนอื่นที่นำมาใช้ในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)					ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		

ราคาทุน

ที่ดิน*	108,800	-	-	-	-	108,800
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	203,819	-	-	-	-	203,819
ที่ดินคลังเช่า	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	218,867	-	-	-	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	8,443	-	-	-	-	8,443
อาคารคลังเช่าและอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	-	28,523

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	151,860	1,844	(984)	-	-	152,720
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	156,169	31	(22,558)	-	-	133,642
ยานพาหนะ	34,616	-	-	-	-	34,616
รวม	1,080,976	1,875	(23,542)	-	-	1,059,309
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม						
อาคารและงานระบบ	(97,597)	(7,201)	-	-	-	(104,798)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(7,456)	(607)	-	-	-	(8,063)
อาคารคลังเก็บและอาคารชั่วคราว	(23,033)	(1,426)	-	-	-	(24,459)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(132,464)	(8,211)	825	-	-	(139,850)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(149,608)	(4,386)	22,137	-	-	(131,857)
ยานพาหนะ	(34,616)	-	-	-	-	(34,616)
รวม	(444,774)	(21,831)	22,962	-	-	(443,643)
หัก ค่าเผื่อด้อยค่า						
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	-	(959)	-	-	-	(959)
รวม	-	(959)	-	-	-	(959)
สุทธิ	636,202			-	-	614,707

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		

ราคาทุน

ที่ดิน*	108,000	-	-	-	800	108,800
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	-	203,819	-	-	-	203,819
ที่ดินคลังเข้าสื	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	47,953	-	-	170,914**	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,102	-	(9,135)	476	-	8,443
อาคารคลังเข้าสืและอาคารชั่วคราว	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)
อาคารคลังเข้าสืและอาคารชั่วคราว	(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

* แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่

** รับโอนมาจากค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน						
ที่ดิน*	108,800	-	-	-	-	108,800
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	203,819	-	-	-	-	203,819
ที่ดินคลับเฮ้าส์	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	218,867	-	-	-	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5,964	-	-	-	-	5,964
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	139,594	1,580	(917)	-	-	140,257
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	104,453	31	(15,115)	-	-	89,369
ยานพาหนะ	28,189	-	-	-	-	28,189
รวม	1,008,088	1,611	(16,032)	-	-	993,667
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม						
อาคารและงานระบบ	(97,597)	(7,201)	-	-	-	(104,798)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(5,489)	(95)	-	-	-	(5,584)
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	(23,033)	(1,426)	-	-	-	(24,459)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(122,655)	(6,750)	758	-	-	(128,647)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(102,657)	(1,363)	14,917	-	-	(89,103)
ยานพาหนะ	(28,189)	-	-	-	-	(28,189)
รวม	(379,620)	(16,835)	15,675	-	-	(380,780)
สุทธิ	628,468					612,887

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	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
หัก 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

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่

** รับโอนมาจากค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

16.1 ที่ดินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อใช้ในการบริหารโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (MARKET APPROACH)
 รายละเอียดของที่ดินดังกล่าวแสดงตามราคาที่ดินใหม่ มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน	34,104	34,104
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	74,696	74,696
ราคาที่ดินใหม่	108,800	108,800

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสม และมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว

การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวนเงิน 108.80 ล้านบาท ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระขมยดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ยดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	108,800	108,000
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	-	800
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	108,800	108,800

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
ราคาตลาดของทรัพย์สินอันพึงจะมีข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา (2565 = 55,000 - 200,000) (2564 = 55,000 - 200,000) บาทต่อตารางวา	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) • ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น (ลดลง)

16.2 ข้อมูลเปิดเผยอื่น ๆ

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวนเงิน 244.30 ล้านบาท และ 244.94 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวนเงิน 206.77 ล้านบาท และ 211.31 ล้านบาท ตามลำดับ)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
บันทึกใน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	379	736
โครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	3,548	4,824	158	798
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18,283	19,814	16,298	15,409
รวม	21,831	24,638	16,835	16,943

16.3 การค้าประกัน

ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนนำไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

17.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย

	พันบาท				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัด จำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	471,934	19,267	(165,197)	-	326,004
อุปกรณ์	6,727	-	(2,287)	-	4,440
ยานพาหนะ	54,443	-	(2,408)	-	52,035
รวม	533,104	19,267	(169,892)	-	382,479
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(39,345)	(20,236)	27,840	-	(31,741)
อุปกรณ์	(6,240)	(487)	2,287	-	(4,440)
ยานพาหนะ	(39,294)	(3,440)	2,408	-	(40,326)
รวม	(84,879)	(24,163)	32,535	-	(76,507)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	448,225				305,972

	พันบาท				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัด จำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	480,527	10,546	(19,139)	-	471,934
อาคาร	6,157	-	(6,157)	-	-
อุปกรณ์	10,515	-	(3,788)	-	6,727

	พันบาท				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัด จำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	
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 - สุกธี	482,167				448,225

	พันบาท				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัด จำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	469,424	15,106	(164,723)	(318,276)	1,531
อุปกรณ์	6,727	-	(2,287)	-	4,440
ยานพาหนะ	50,890	-	(2,408)	-	48,482
รวม	527,041	15,106	(169,418)	(318,276)	54,453
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(38,526)	(18,489)	27,681	28,465	(869)

	พันบาท				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัด จำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	
อุปกรณ์	(6,240)	(487)	2,287	-	(4,440)
ยานพาหนะ	(37,653)	(2,953)	2,408	-	(38,198)
รวม	(82,419)	(21,929)	32,376	28,465	(43,507)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	444,622				10,946

	พันบาท				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัด จำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	480,062	8,500	(19,138)	-	469,424
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)
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

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

17.2 จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าเสื่อมราคา - สิทธิประโยชน์การใช้	24,163	30,008	21,929	27,681
ดอกเบี้ยจ่าย	1,246	1,993	884	1,621
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,931	2,524	1,729	1,988
รวม	28,340	34,525	24,542	31,290

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าในงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงิน 27.99 ล้านบาท และ 42.78 ล้านบาท และงบเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 11.40 ล้านบาท และ 30.47 ล้านบาท ตามลำดับ

18. สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าเกิดจากกลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่ากับกิจการอื่นเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่พักอาศัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

รายการเปลี่ยนแปลงสิทธิการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	1,687,004	1,559,882	1,687,004	1,559,882
บวก เพิ่มขึ้น	459,537	127,122	341,716	127,122
หัก ลดลง	-	-	-	-
หัก โอนไปบริษัทย่อย	-	-	(2,028,720)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,146,541	1,687,004	-	1,687,004

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สิทธิการเช่า ประกอบด้วย				
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	489,677	488,013		488,013
งานระหว่างก่อสร้าง	1,656,864	1,198,991		1,198,991
รวม	2,146,541	1,687,004		1,687,004

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี่ยจ่ายที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	1,663	18,296	-	18,296
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง	113,161	94,535	-	94,535

สิทธิการเช่าเกิดจากบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่ากับกิจการอื่นเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่พักอาศัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญากับผู้ให้เช่าเพื่อทำการโอนสิทธิการปลูกสร้างอาคารรวมจนถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม และขยายอายุการก่อสร้างจนถึงเดือนตุลาคม 2568 โดยเป็นการโอนไปยังบริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด และคิดค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 2,075 ล้านบาท

19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564	งบการเงินรวม		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	50,338	318	-	50,656
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(42,635)	(2,543)	-	(45,178)
สุทธิ	7,703			5,478

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

	พันบาท			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ร.ค. 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ยอดตามบัญชี ณ 31 ร.ค. 2565
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	47,107	318	-	47,425
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(40,710)	(1,990)	-	(42,700)
สุทธิ	6,397			4,725

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

20. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

20.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	102,976	80,908	69,372	64,107
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(52,762)	(37,097)	(49,955)	(35,471)
สุทธิ	50,214	43,811	19,417	28,636

20.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,042	(297)	-	8,745
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5,294	(3,016)		2,278
สินทรัพย์สิทธิการใช้	5,718	(3,235)	-	2,483
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,328	(22,328)	-	-
สิทธิการเช่า	-	16,463	-	16,463
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	732	(732)	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	23,263	(2,241)	(2,218)	18,804

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	13,781	37,982	-	51,763
ประมาณการหนี้สิน	750	1,690	-	2,440
รวม	80,908	24,286	(2,218)	102,976
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,939)	-	-	(14,939)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(21,542)	(2,745)	-	(24,287)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(12,140)	-	(12,140)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่างทางบัญชีและอัตราทางภาษี	(229)	(1,061)	-	(1,290)
อื่น ๆ	(387)	281	-	(106)
รวม	(37,097)	(15,665)	-	(52,762)
สุทธิ	43,811	8,621	(2,218)	50,214

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,909	(867)	-	9,042
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	6,427	(1,133)	-	5,294

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สิทธิประโยชน์การใช้	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)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสิทธิประโยชน์ถาวรระหว่างทางบัญชีและอัตราทางภาษี	-	(229)	-	(229)
อื่น ๆ	(101)	(286)	-	(387)
รวม	(33,676)	(3,261)	(160)	(37,097)
สุทธิ	44,514	942	(1,645)	43,811

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,219	(591)	-	7,628
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4,314	(2,036)	-	2,278
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23,297	(23,297)	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	5,712	(5,712)	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	732	(732)	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	21,337	(1,501)	(1,715)	18,121
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	-	39,200	-	39,200
ประมาณการหนี้สิน	496	1,649	-	2,145
รวม	64,107	6,980	(1,715)	69,372

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,939)	-	-	(14,939)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(19,928)	(2,487)	-	(22,415)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่าง	-	(11,171)	-	(11,171)
อัตราทางบัญชีและอัตราทางภาษี	(229)	(1,061)	-	(1,290)
อื่น ๆ	(375)	235	-	(140)
รวม	(35,471)	(14,484)	-	(49,955)
สุทธิ	28,636	(7,504)	(1,715)	19,417

	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
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	5,446	(1,132)	-	4,314
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	20,887	2,410	-	23,297
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,872	2,840	-	5,712
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	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 - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	(17,441)	(2,487)	-	(19,928)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่าง อัตราทางบัญชีและอัตราทางภาษี	-	(229)	-	(229)
อื่น ๆ	(101)	(274)	-	(375)
รวม	(32,321)	(2,990)	(160)	(35,471)
สุทธิ	29,076	1,062	(1,502)	28,636

20.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่สามารถยกไปเพื่อหักกลบกับกำไรทางภาษีในอนาคตที่เกิดขึ้นจากรายการ ดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
ขาดทุนทางภาษีที่จะสิ้นสุดเวลาหักกลบปี				
2565	-	15	-	-
2566	6,081	6,081	-	-
2567	6,394	6,394	-	-
2568	6,225	6,225	-	-
2569	33,441	72,641	24,192	63,392
2570	27,204	-	11,480	-
	79,345	91,356	35,672	63,392
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	400	-	33,147	3,725
รวม	79,745	91,356	68,819	67,117

กลุ่มบริษัทและบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

21.หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

21.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม					
	วงเงิน (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		ยอดคงเหลือ (พันบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	38,500	38,500	MOR, ดอกเบี้ย เงินฝากบวก อัตราคงที่	MOR, ดอกเบี้ย เงินฝากบวก อัตราคงที่	36,743	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	585,000	290,000	MLR, MLR บวกอัตราคงที่	MLR ลบอัตรา คงที่	395,000	180,000
ตั๋วสัญญาใช้เงินอ่าว	32,206	-	อัตราคงที่		32,206	-
รวม	655,706	328,500			463,949	180,000

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	วงเงิน (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		ยอดคงเหลือ (พันบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	38,500	38,500	MOR, ดอกเบี้ย เงินฝากบวก อัตราคงที่	MOR, ดอกเบี้ย เงินฝากบวก อัตราคงที่	36,743	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	585,000	290,000	MLR, MLR บวกอัตราคงที่	MLR ลบ อัตราคงที่	395,000	180,000
รวม	623,500	328,500			431,743	180,000

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคำนวณโดยกรมการบางท่าน และการจำนองที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัท

21.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	20,000	25,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566

21.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610,000	610,000	500,000	500,000

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมาต้นปี	610,000	-	500,000	-
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	610,000	-	500,000
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	610,000	610,000	500,000	500,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ ในแต่ละปีขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ให้กู้ยืมแต่ละสัญญา และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นค้ำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้าของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยหุ้นของกรรมการท่านหนึ่ง

21.4 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	461,118	461,778	136,733	413,062
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	160,912	564,785	151,100	182,900
รวม	622,030	1,026,563	287,833	595,962

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดยกมาต้นปี	1,026,563	1,179,220	595,962	718,046
บวก รับเงินกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	569,802	493,951	76,038	260,203
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(974,335)	(646,608)	(384,167)	(382,287)
ยอดคงเหลือปลายปี	622,030	1,026,563	287,833	595,962

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

สัญญา	ล้านบาท		การชำระคืนเงินต้น
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	
บริษัท			
กลุ่มที่ 1	18	194	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
กลุ่มที่ 2	87	185	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567

สัญญา	ล้านบาท		การชำระคืนเงินต้น
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	
กลุ่มที่ 3	183	217	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2571
	288	596	

บริษัทย่อย

กลุ่มที่ 1	115	289	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
กลุ่มที่ 2	-	43	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 3	111	86	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569
กลุ่มที่ 4	108	9	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568
กลุ่มที่ 5	-	3	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
	334	430	
รวม	622	1,026	

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR บวก/ลบจำนวนคงที่ และสัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2571

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินกำกับประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการที่ดินและอาคารสำนักงาน และบางส่วนกำกับโดยบริษัทย่อย

21.5 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 877.96 ล้านบาท และ 5.12 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงิน 1,279.69 ล้านบาท และ 200.91 ล้านบาท ตามลำดับ)

21.6 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ส่วนที่หมุนเวียน		
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,750	340,000
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	162,000	-
รวม	179,750	340,000

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมาต้นปี	340,000	473,750
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	100,000
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(160,250)	(233,750)
ยอดคงเหลือปลายปี	179,750	340,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นค้ำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

21.7 หนังสือตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนังสือตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	472,816	469,094
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	19,267	15,106
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	1,246	884
หัก เงินจ่ายชำระ	(27,992)	(11,400)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(1,277)	(972)
ปรับปรุงสัญญาเช่า	(149,778)	(149,778)
โอนไปบริษัทย่อย	-	(316,321)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	314,282	6,613
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(7,396)	(3,146)
หนังสือตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	306,886	3,467

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

21.8 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดชำระดอกเบี้ย ทุก 3 เดือน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีดังนี้

หุ้นกู้	จำนวนหุ้นกู้ (พันหน่วย)	วันที่ออก	อายุหุ้นกู้	วันที่ครบ กำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	พันบาท					
						งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
						ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี		ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		รวม	
						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ครั้งที่ 2/2561	166.6	22 พฤศจิกายน 2561	3 ปี 3 เดือน	22 กุมภาพันธ์ 2565	6.05	-	166,600	-	-	-	166,600
ครั้งที่ 1/2563 *	1,835.5	31 มกราคม 2563	2 ปี	30 มกราคม 2565 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	6.80	-	1,384,334	-	-	-	1,384,334
ครั้งที่ 2/2563 *	1,000	11 กันยายน 2563	2 ปี 6 เดือน	11 มีนาคม 2566 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	7.00	645,000	-	-	810,000	645,000	810,000
ครั้งที่ 1/2564 *	1,550	11 กุมภาพันธ์ 2564	2 ปี 6 เดือน	11 สิงหาคม 2566 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	7.00	1,348,500	-	-	1,550,000	1,348,500	1,550,000
ครั้งที่ 2/2564 *	1,552.8	8 กรกฎาคม 2564	2 ปี 6 เดือน	8 มกราคม 2567 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	7.00	-	-	1,459,632	1,552,800	1,459,632	1,552,800
ครั้งที่ 3/2564 *	550	6 ตุลาคม 2564	1 ปี	6 ตุลาคม 2565 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	6.25	-	550,000	-	-	-	550,000
ครั้งที่ 1/2565 (ชุด ที่ 1) *	971.2	19 มกราคม 2565	1 ปี	19 มกราคม 2566 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	6.35	971,200	-	-	-	971,200	-
ครั้งที่ 1/2565 (ชุด ที่ 2) *	433.6	19 มกราคม 2565	2 ปี	19 มกราคม 2567 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	6.85	-	-	433,600	-	433,600	-
ครั้งที่ 1/2565 (ชุด ที่ 3) *	595.2	19 มกราคม 2565	5 ปี	19 มกราคม 2570 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	6.85 - 9.00	-	-	535,680	-	535,680	-
ครั้งที่ 2/2565 *	600	1 กรกฎาคม 2565	3 ปี	1 กรกฎาคม 2568 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	7.00	-	-	570,000	-	570,000	-
ครั้งที่ 3/2565 *	550	4 ตุลาคม 2565	3 ปี	4 ตุลาคม 2568 หรือไถ่ถอนก่อน ครบกำหนด	7.00	-	-	550,000	-	550,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคา ตามมูลค่า						2,964,700	2,100,934	3,548,912	3,912,800	6,513,612	6,013,734
หัก ค่าใช้จ่ายทาง ตรงในการออกหุ้นกู้ รอตัดจ่าย						(10,152)	(7,997)	(43,394)	(48,199)	(53,546)	(56,196)
หุ้นกู้ - สุทธิ						2,954,548	2,092,937	3,505,518	3,864,601	6,460,066	5,957,538

* เป็นหุ้นกู้ชนิดมีประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 432.05 ล้านบาท และ 339.42 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท 432.05 ล้านบาท และ 339.42 ล้านบาท ตามลำดับ) เป็นหลักประกันของหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้มีประกันได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าบางส่วนของบริษัทเพื่อเป็นสัญญาหลักประกันการออกหุ้นกู้ โดยมีเงื่อนไขว่า บริษัทสามารถไถ่ถอนหรือปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าดังกล่าวได้ และในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกันหรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพื่อการคงมูลค่าหลักประกันภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้

21.9 หุ้นกู้ระยะสั้น

รายการเคลื่อนไหวหุ้นกู้ระยะสั้นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	พันบาท
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565
ยอดยกมาต้นปี	-
บวก กุ้ย้มเพิ่มในระหว่างปี	150,000
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-
รวม	150,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกูรอตัดจ่าย	(806)
ยอดคงเหลือปลายปี	149,194

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 1/2565 ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมจำนวนเงิน 150 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี อายุ 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 หุ้นกู้ระยะสั้นคำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	415,869	386,187
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		531,127	480,289	256,612	268,908
รวม		531,127	480,289	672,481	655,095

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นสกุลเงินบาท

23. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ภาษีขายตั้งพัก	96,801	81,104	45,872	31,954
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	13,272	8,271	10,462	5,739
เงินมัดจำ	-	1,350	-	1,293
ประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมโครงการ	3,030	3,773	1,377	2,479
ประมาณการหนี้สินค่าก่อสร้าง	56,786	-	-	-
อื่น ๆ	607	810	550	765
รวม	170,496	95,308	58,261	42,230

24. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

24.1 รายการกระทบยอดประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานต้นปี	117,853	116,140	106,685	106,188
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	7,974	9,677	6,949	8,189
ยกเลิกโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	(19,881)	-	(13,949)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(11,309)	(4,972)	(8,576)	(4,700)
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	(508)	(2,992)	(508)	(2,992)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานปลายปี	94,129	117,853	90,601	106,685

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

รายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564

รับรู้ในกำไรขาดทุน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,772	2,565	1,545	2,117
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	893	1,265	890	1,249
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,309	8,514	4,514	6,832
รวม	7,974	12,344	6,949	10,198

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(11,309)	(7,639)	(8,576)	(6,709)
รวม	(3,335)	4,705	(1,627)	3,489

24.3 (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
สมมติฐานทางการเงิน	(28,842)	(7,639)	(27,673)	(6,709)
สมมติฐานประชากร	5,469	-	5,183	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	12,064	-	13,914	-
รวม	(11,309)	(7,639)	(8,576)	(6,709)

24.4 ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
อัตราคิดลด	2.52 - 3.48	1.31 - 3.19	2.52	1.48 - 2.38
อัตราเงินเฟ้อ	-	2.75	-	2.75
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	4.00 - 7.00	5.00 - 7.00	4.00 - 7.00	7.00

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ)	0.00 - 30.00	1.91 - 45.84	0.00 - 30.00	5.73 - 34.38
อัตราภาระ:	ตารางภาระไทย สามัญ ปี 2560	ตารางภาระไทย สามัญ ปี 2560	ตารางภาระไทย สามัญ ปี 2560	ตารางภาระไทย สามัญ ปี 2560
ราคาทอง	-	28,250	-	28,250

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระและอัตราการสูญภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปอยู่ ณ ขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาเฉลี่ยของการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 9 - 19 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 9 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนเงิน 0.13 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน -0- ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(6,198)	6,938	(5,831)	6,508
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	7,139	(6,494)	6,699	(6,111)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(2,324)	2,659	(2,074)	2,367
อัตราภาระ: (เปลี่ยนแปลง 1 ปี)	(259)	232	(241)	216

	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)	10,411	(8,989)	9,389	(8,109)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(14,291)	18,318	(12,567)	15,985

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

25. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	44,263	46,093	18,035	25,099
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	20,331	21,272	10,451	14,451
เงินประกันรับ	5,825	6,463	5,094	5,651
รวม	70,419	73,828	33,580	45,201

26. กุณเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2565		2564	
		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 บริษัทจะไม่สามารถกระทำการ ดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อห้ามนี้ ให้ถือว่าดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดที่มีอยู่ในขณะนั้น เป็นอันถึงกำหนดชำระทันทีในวันที่ผู้ออกหุ้นกูกระทำการฝ่าฝืนดังกล่าว และผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระที่มีอยู่ในขณะนั้นออกไปได้อีก

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติการให้สถาบันการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หุ้นกู้จำนวน 220 ล้านบาท รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี 2565 และ 2564 เป็นจำนวนเงิน 13.25 ล้านบาท และ 17.11 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทแสดงรายการหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน ที่จะมีผลบังคับใช้กับงบการเงินสำหรับระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 ได้อธิบายเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นหนี้สินทางการเงิน อย่างไรก็ตาม สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี เรื่อง การปฏิบัติในช่วงการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสำหรับการจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2562 สำหรับใช้เป็นแนวปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม บริษัทคาดว่าจะเลือกปฏิบัติตามประกาศดังกล่าว โดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทเลือกจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้หาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทจัดประเภทรายการหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินจะทำให้หนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นและลดลงเป็นจำนวนเงิน 220 ล้านบาท

29. สำรองตามกฎหมาย

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

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ายรายใหญ่

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ายรายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
- ลูกค้ายรายที่ 1	-	-	2,075,000	-
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง				
- ลูกค้ายรายที่ 2	294,611	531,043	-	-

30. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงต้องเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท									
	งบการเงินรวม									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		รวมส่วนงาน		การตัดรายการ ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
รายได้	5,028,942	2,645,405	294,611	531,043	5,323,553	3,176,448	(2,082,169)	(8,329)	3,241,384	3,168,119
ต้นทุน	(4,004,567)	(2,082,922)	(314,936)	(539,728)	(4,319,503)	(2,622,650)	2,028,771	22,775	(2,290,732)	(2,599,875)
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	1,024,375	562,483	(20,325)	(8,685)	1,004,050	553,798	(53,398)	14,446	950,652	568,244
รายได้อื่น									86,278	115,079
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก มูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน									172,340	(12,050)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(335,147)	(247,867)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(392,621)	(399,560)
ต้นทุนทางการเงิน									(326,850)	(353,501)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษี เงินได้									(20,380)	15,908
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี									134,272	(345,563)

31. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้ที่รับรู้เกี่ยวกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายการที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวนเงิน 86.43 ล้านบาท (2564 : 93.32 ล้านบาท) งบเฉพาะกิจการ จำนวนเงิน 85.95 ล้านบาท (2564 : 74.99 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายการที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวนเงิน 4.34 ล้านบาท (2564 : 35.37 ล้านบาท)

32. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
รายได้ค่าบริการจัดการ	890	357	200,201	137,936
รายได้ค่าเช่าและบริการ	16,426	14,969	13,067	11,825
รายได้ค่าบริการโครงการ	8,585	19,482	-	-
รายได้จากการรับเงินค่างวดจากลูกค้า	1,542	4,463	681	3,686
รายได้จากการรับจ้างขายห้องชุด	21,992	35,000	21,992	35,000
รายได้ค่าผ่านทาง		21,491	-	20,213
รายได้ดอกเบี้ยรับ	1,825	3,146	1,756	3,109
เงินปันผลรับ	-	-	5,000	-
อื่น ๆ	35,018	16,171	23,179	9,082
รวม	86,278	115,079	265,876	220,851

33. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	27,496	40,421	23,373	33,529
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	113,161	105,641	55,008	58,310
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	159,194	83,094	102,968	63,314
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	260,366	259,053	227,568	218,353

34. ต้นทุนทางการเงิน

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
		2565	2564	2565	2564
ดอกเบี๋ยจ่าย					
บริษัทย่อย	6	-	-	28,826	5,448
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี๋ย		624,650	572,105	476,958	551,674
รวมดอกเบี๋ยจ่าย		624,650	572,105	505,784	557,122
ต้นทุนทางการเงินอื่น		62,853	84,008	62,063	81,581
รวม		687,503	656,113	567,847	638,703
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ ที่เข้าเงื่อนไข					
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา	6,10	(247,492)	(208,077)	(162,210)	(196,899)
- สิทธิการเช่า		(113,161)	(94,535)	-	(94,535)
รวม		(360,653)	(302,612)	(162,210)	(291,434)
สุทธิ		326,850	353,501	405,637	347,269

35. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

35.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในทำรายการ :

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	29,001	16,850	-	-
--	--------	--------	---	---

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :

การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราวที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(8,621)	(942)	7,504	(1,062)
รวม	20,380	15,908	7,504	(1,062)

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในทำรายการ
เบ็ดเสร็จอื่น :

กำไรจากการตีราคาที่ดิน	-	160	-	160
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,218	1,485	1,715	1,342
รวม	2,218	1,645	1,715	1,502

35.2 การกระขยอระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564

กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	154,652	(329,655)	(13,378)	(318,476)
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	30,930	(65,931)	(2,676)	(63,695)

รายการกระขยอ

- รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายในทางภาษี	(6,942)	17,244	3,615	3,674
- รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(732)	(313)	(1,732)	(313)

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(3,234)	(4,148)	(3,183)	(4,120)
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27,204	73,428	11,480	63,392
- การตัดรายการจากการจัดทำงบการเงิน	(26,846)	(4,372)	-	-
รวมรายการกระทบยอด	(10,550)	81,839	10,180	62,633
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	20,380	15,908	7,504	(1,062)

36. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	134,272	(345,563)	(20,882)	(317,415)
หัก ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (พันบาท)	(13,249)	(17,106)	(13,249)	(17,106)
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (พันบาท)	121,023	(362,669)	(34,131)	(334,521)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	980,000	980,000	980,000	980,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.12	(0.37)	(0.03)	(0.34)

37. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสียหายและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือ การรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ถูกจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจาก เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,203	91	42,812	135,106
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	216,130	216,130
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	86	86
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	544,839	-	-	544,839
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	463,949	-	-	463,949
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	531,127	531,127
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	20,000	-	20,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	610,000	-	610,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	622,030	-	-	622,030
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	179,750	-	179,750
หุ้นกู้	-	6,460,066	-	6,460,066
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	149,194	-	149,194
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	314,281	-	314,281

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	483,285	91	20,049	503,425
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	176,585	176,585
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	86	86
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	454,020	-	-	454,020
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

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	71,686	91	944	72,721
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,229,307	1,229,307
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,341,613	-	-	1,341,613
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	86	86
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	544,839	-	-	544,839

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	431,743	-	-	431,743
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	672,480	672,480
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	20,000	-	20,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	500,000	-	500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	287,833	-	-	287,833
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	179,750	-	179,750
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	671,355	-	-	671,355
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	-	6,460,066	-	6,460,066
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	149,194	-	149,194
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,613	-	6,613

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
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
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	454,020	-	-	454,020

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
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

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงให้เห็นในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายนที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

มูลค่ายุติธรรมของลูกค้าหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

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

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

38. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	ระดับที่ 4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงิน หมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	86	-	86
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	554,904	554,904
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,800	108,800
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,460,066	-	6,460,066
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	149,194	-	149,194

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	ระดับที่ 4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงิน หมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	86	-	86
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	382,564	382,564
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,800	108,800

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	ระดับที่ 4
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่า ยุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,000,083	-	6,000,083

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	ระดับที่ 4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงิน หมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	86	-	86
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	554,904	554,904
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,800	108,800
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่า ยุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,460,066	-	6,460,066
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	149,194	-	149,194

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	ระดับที่ 4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงิน หมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	86	-	86
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	382,564	382,564
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,800	108,800
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่า ยุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,000,083	-	6,000,083

39. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
			เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	180,000	283,949	-	463,949
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	25,000	(5,000)	-	20,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610,000	-	-	610,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,026,563	(404,533)	-	622,030
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	340,000	(160,250)	-	179,750
หุ้นกู้	5,957,538	438,476	64,052	6,460,066
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	148,796	398	149,194
หนี้สินตามสัญญาเช่า	472,816	(27,991)	(130,544)	314,281
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	220,000	-	-	220,000
รวม	8,831,917	273,447	(66,094)	9,039,270

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
			เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
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

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
			เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน	300,000	(80,000)	-	220,000
รวม	8,397,940	374,199	59,778	8,831,917

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 254	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
			เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	180,000	251,743	-	431,743
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	25,000	(5,000)	-	20,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	500,000	-	-	500,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	224,948	444,129	2,278	671,355
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	595,962	(308,129)	-	287,833
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	340,000	(160,250)	-	179,750
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	5,957,538	438,476	64,052	6,460,066
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	148,796	398	149,194
หนี้สินตามสัญญาเช่า	469,094	(11,399)	(451,082)	6,613
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน	220,000	-	-	220,000
รวม	8,522,242	798,366	(384,354)	8,936,254

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

* กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

40. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงิน 1,470.66 ล้านบาท (2564 : 1,112.77 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี (2564 : 3 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญารับเหมาก่อสร้างที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงิน 582.76 ล้านบาท (2564 : 820.02 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี (2564 : 3 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาให้บริการรับบริหารโครงการ จำนวนเงิน 2.00 ล้านบาท (2564 : 5.18 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี (2564 : 1 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาให้เช่าพื้นที่ จำนวนเงิน 14.05 ล้านบาท (2564 : 18.64 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี (2564 : 3 ปี)

41. การระบุผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีการระบุผูกพัน ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานรับเหมาก่อสร้าง	971,313	599,474	193,215	199,280
สัญญาจะซื้อขายที่ดิน	-	480,854	-	480,854
หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร	646,282	608,685	290,990	334,324

42. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังนี้

42.1 อยู่ระหว่างพิจารณาคดี

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวม 24 คดี จากการพิพาทสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 176.41 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมี 4 คดีที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทและกลุ่มบริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 23.32 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทและกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

42.2 คดีที่จบแล้ว

จากการที่บริษัทถูกฟ้องร้อง จากบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาให้ชำระค่าความเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในการฟ้องร้อง จำนวน 208.94 ล้านบาท บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงชำระหนี้เป็นจำนวนเงิน 45.00 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวแล้วคดีเป็นอันสิ้นสุด

43. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2566 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิมีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 1,898.10 ล้านบาท ดังนี้

หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงิน 306.40 ล้านบาท อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี

หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงิน 1,045.00 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี

หุ้นกู้ชุดที่ 3 จำนวนเงิน 546.70 ล้านบาท อายุ 4 ปี อัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ร้อยละ 7.25 - 8.00 ต่อปี

44. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

ภาคผนวก

11

ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547	อายุ : 56
-------------------------	--------------------------------------	-----------

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

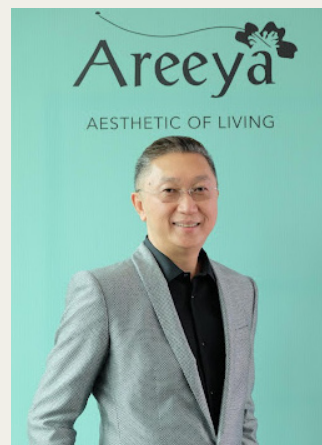
- กรรมการ บจก. เดลี บาย อารีญา
- กรรมการ บจก. เอ แอททิวด
- กรรมการ บจก. แอโซม ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ บจก. เดอะ คัลเลอร์ส
- กรรมการ Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte., Ltd.

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :

- ไม่มี -

กิจการของรัฐ :

- ไม่มี -



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี/การเงิน บมว.โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บจก. NKG

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 : 320,897,000 หุ้น
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 320,897,000 หุ้น
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

เลขานุการบริษัทและผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายธีรภานต์ วัฒนประภาศักดิ์	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2566	อายุ : 35
-----------------------------	--------------------------------------	-----------

เลขานุการบริษัทและผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ใบอนุญาต : ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)

ประวัติการอบรม

- โครงการพัฒนาวิชาชีพเลขานุการบริษัท ปี 2565
- Company Reporting Program (CRP) หลักการเปิดเผยข้อมูลองค์กรรุ่น 34
- การอบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี ปี 2565 ทั้งหมด 40 ชั่วโมง
ซึ่งประกอบด้วยความรู้ด้านบัญชี 18 ชั่วโมง และ จรรยาบรรณ 2 ชั่วโมง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน :	- ไม่มี -
กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :	
• กรรมการบริษัท บีซี แอดไวซ์ จำกัด	
กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท :	- ไม่มี -
กิจการของรัฐ :	- ไม่มี -



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบบัญชีและที่ปรึกษา บริษัท ไพริชวอเตอร์เ็นสเคอเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : - ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 :	- ไม่มี -
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :	- ไม่มี -
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการของบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

- ก. ทะเบียนกรรมการ
- ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
- ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดและหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายดังนี้

ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแล ในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย

- ทำหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น
- ติดตามประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ติดตามประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานตลาดหลักทรัพย์ฯ และดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณะชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย
- จัดให้มีการประชุมพิเศษ ให้คำแนะนำแก่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
- หน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท

ผู้รับผิดชอบโดยตรงในการตรวจสอบภายใน

นายรุ่งโรจน์ เอกพฤตชาอำไพ	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2560	อายุ : 33
---------------------------	--------------------------------------	-----------

ผู้ตรวจสอบภายใน

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการอบรม

- การค้นหาลักษณะการทุจริตและการพอกเงินด้วย Forensic Accounting
- การบริหารความเสี่ยง
- การใช้เทคโนโลยีเป็นเครื่องมือในการตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- เทคนิคการเขียนรายงานการตรวจสอบภายใน
- หลักสูตร IT General Controls Accreditation
- ภัยคุกคามทางไซเบอร์

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึง 31 ธันวาคม 2566

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



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

ปี 2555 - ปี 2560 ผู้ช่วยผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : - ไม่มี -

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมกลุ่มสมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 :	- ไม่มี -
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :	- ไม่มี -
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัทฯ

สินทรัพย์สำคัญของบริษัทได้แก่ที่ดินในโครงการต่างๆ รวมทั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิตามมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยรายละเอียดโครงการสถานที่ตั้งเป็นไปตามตารางต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
สวนา 7 ไร่	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	7-2-75.2	90	180	-
อารีญา แมนดารีน่า เอกมัย-รามอินทรา (บางส่วน)	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์	0-1-19.9	14	-	-
แมนดารีน่า เอ สเปซ เพลย์	ถนนสุทธิสารวิจิตร แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	4-2-43	14	-	-
เดอะพาร์ก บาย อารีญา (บางส่วน)	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	2-3-77.1	25	87	-
เดอะพาร์ก บาย อารีญา (บางส่วน)	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	0-1-12.6	23	-	-
เดอะ คลเลอริส รังสิต-คลอง 4 (บางส่วน)	เขตรังสิต คลอง 4 กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	0-1-25.8	6	-	-
อารีญา โคโม วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	0-0-78.7	4	-	-
เจลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	1-1-77.2	22	17.50	-
เจลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	1-1-77.2	201	-	150.00 ¹⁰
เดอะ โนระ กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ เดอะ คลเลอริส กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 4	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. ซิลส์สเปซ	39-2-45.5	276	93.93	-
เดอะ วิลเลจ กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 3	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. ไวต์ลิววิง				

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 4	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. คูสสเปซ	11-1-32.7	61	32.00	-
เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 5	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. คูสสเปซ	11-3-94.8	61	33.00	-
ที่ดินในอนาคต กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ โซน 3	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	8-2-87.0	41	-	-
เดอะ คัลเลอร์ส บางนา วงแหวนฯ 4 (บางส่วน)	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	0-0-19.4	2	-	-
เดอะ วิลเลจ หทัยราษฎร์ – วงแหวนฯ (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	1-3-36.7	35	-	
เดอะ วิลเลจ รังสิต วงแหวน (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	4-1-13.0	42	-	-
อารีญา บริกค์ รังสิต-วงแหวน						
เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต วงแหวน (บางส่วน) อารีญา บริกค์ รังสิต วงแหวนฯ 2	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง				
เดอะ วิลเลจ บางนา วงแหวนฯ 4	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	4-0-74.1	130	18.14	-
อารีญา โคโมะ พรีเมียม บางนา วงแหวนฯ	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสสเปซ	10-3-29.9	218	-	-
ที่ดินในอนาคต ไทรน้อย	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	45-2-58.90	5574	-	645.00 ²
ที่ดินในอนาคตลาดปลาเค้า	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้, บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง				

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
อารียา เมทโธ	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	-	-	-	-
อารียา สวนา 3						
เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์	แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	บจก. คูสสเปซ				
เอ สเปซ มี บางนา	ถนนคู่ขนาน- วงแหวน เขตบางพลี สมุทรปราการ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
ดิเอวา เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77 (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ					
เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ (บางส่วน)	ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา (บางส่วน)	ถนนดินแดง แขวง ห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เฉลิมนิมิต อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	28-1-77.40	906	-	1,348.50 ³
ดิเอวา เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77 (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท77 (ซอยอ่อนนุช) แขวง สวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะ วิลเลจ ริงสิต วงแหวน (บางส่วน)	ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะ คัลเลอร์ส มีกซ์ ริงสิต วงแหวน (บางส่วน)	ถนนดินแดง แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 (บางส่วน)	ถนนคู่ขนานถนน วงแหวนรอบนอก (สายใต้) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลีสมุทรปราการ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)
เดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2	ถนนคู่ขนานถนนวงแหวนรอบนอก (สายใต้) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลีสมุทรปราการ	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้	-	-	-	-
เดอะ วิลเลจ หทัยราษฎร์ – วงแหวนฯ (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				
ที่ดินในอนาคต ลาดปลาเค้า	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				
อารียา โดโม ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	ถนนร่วมพัฒนา แขวงบึงกุ่ม เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้	72-2-51.70	1,238	-	1,459.63 ⁴
อารียา นุชบา ลาดพร้าว – เสรีไทย	ถนนเสรีไทย ตำบลคลองกุ่ม อำเภอบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. อารียาแมนเนจเม้นต์				
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ 2	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. ซิลส์เปซ				
เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ (บางส่วน)	ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				
พิกเดส ¹²	ถนนสุขุมวิท77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				
คลับเฮ้าส์ ตีवानนท์	ถนนตีवानนท์ อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				
คลับเฮ้าส์ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				
ที่ดินโครงการในอนาคตกาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				
อารียา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บมจ. อารียาพรอพเพอร์ตี้				

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)
อารียา บริกซ์ รังสิต-วงแหวน 2 (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง	-	-	-	-
ดิเควา เรสซิเดนซ์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวง สวนหลวง เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	43-3-85.2	767	-	971.20 ⁵
เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนาภิเษก- ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะวิลเลจ กาญจนาภิเษก- ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
อารียา โคโม วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางส่วน)		บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
อารียา โคโม วงแหวน-รามอินทรา (บางส่วน)	สุเหล่าคลองหนึ่ง ซ. 15 ถนนสุเหล่าคลอง หนึ่ง แยกจาก ถนน หทัยราษฎร์ กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา (บางส่วน)	ถนนดินแดง แขวง ห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ (บางส่วน)	ถนนติวานนท์ อำเภอ ปากเกร็ด นนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
ที่ดินเปล่าถนนลาดปลาเค้า	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจระเข้บัว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
คลับเฮ้าส์บางบัวทอง และที่ดินในอนาคต	ถนนบางบัวทอง- สุพรรณบุรี (กม.340)	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	8-0-11.3	389	-	433.60 ⁶
ดิเควา เรสซิเดนซ์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวง สวนหลวง เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนด 13656 302.6 ตร.ว.) LIFESTYLE MALL เกษตร13	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจระเข้บัว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์	7-0-80.7	467	-	535.68 ⁷

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
เดอะวิลเลจแจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ (บางส่วน)	ถนนติวานนท์ อำเภอ ปากเกร็ด นนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	-	-	-	-
ดีเวิล เรสซิเดนซ์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวง สวนหลวง เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	-	-	-	-
เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิทคลองหนึ่ง แขวงบางชัน เขต คลองสามวา กรุงเทพฯ มหานคร	บจก. คูสสเปซ				
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
ที่ดินเปล่าไทรน้า	ตำบลไทรน้า อำเภอ เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	6-1-55.1	459	-	600.00 ⁸
เดอะ คัลเลอร์ส บางนา วงแหวนฯ 4 (บางส่วน)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
อารีญา แมนดาริน้า เอกมัย-รามอินทรา (บางส่วน)	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะพาร์ก บาย อารีญา (บางส่วน)	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะวิลเลจแจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ (บางส่วน)	ถนนติวานนท์ อ. ปากเกร็ด นนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอ ไทรน้อย จังหวัด นนทบุรี	บจก. คูสสเปซ				
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันออก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	36-0-17.10	401	-	550.00 ⁹
อารีญา บริกท์ รังสิต-คลอง 4 (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต-คลอง 4 (บางส่วน)						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ส.ค. 2565 (ล้านบาท)
อารียา โคโม วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์	-	-	-	-
เดอะ เฟลส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 1	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
เฉลิมนิจ อาร์ท เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ					
เดอะ วิลเลจ บางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
เดอะ พาร์ที บาย อารียา	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ					
โคโม มีอังก้า บางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. ไวด์ลิฟวิ่ง				
อารียา แมนดารีน่า เอกมัย-รามอินทรา (บางส่วน)	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์				
ที่ดินโครงการในอนาคต บางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
ที่ดินหน้าโครงการ อารียา โคโม พรีเมียม บางนา วงแหวน 3	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสสเปซ				
ที่ดินหลังโครงการ พิกาดเฉลี่ย สุขุมวิท 77	(ซอยอ่อนนุช) แขวง สวนหลวง, เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	9-0-87.6	470	179.75	-
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนไทรน้อย	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้, บจก. คูสสเปซ, บจก. อารียา แมน เนจเม้นต์, บจก. อารียา เซอร์วิส	100-3-58.5	364	500.00	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
ที่ดินโครงการในอนาคตโซนไทรน้อย	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้, บจก. คูสสเปซ, บจก. อารียา แมเนจเม้นต์, บจก. อารียา เซอร์วิส	100-3-58.5	364	500.00	-
ที่ดินโครงการในอนาคตโซนพิกษา	ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	บจก. คูสสเปซ	37-2-49.9	226		
อารียา โคโม มีอังก้า บางนา (เฟส 13)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ	บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง	0-0-99	8		
เอเรน บางนา 2 (เฟส 14.1)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสสเปซ	5-1-60.4	67.59	33.02	-
เอเรน บางนา 2 (เฟส 14.2)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสสเปซ	5-1-34.7	83.98	38.58	-
เอ สเปซ อโศก-รัชดา	ถนนดินแดง แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	73.38 ตร.ม.	4	-	-
อารียา โคโม มีอังก้า บางนา (เฟส 13)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ	บจก. อารียา เซอร์วิส	0-0-60.5	7	-	-
เอ สเปซ เกษตร-นวมินทร์	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	45.68 ตร.ม.	1	-	-
เดอะคัลเลอร์ส แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	ถนนติวานนท์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	0-0-16.4	1	-	-
ดี เอนวี สะพานควาย	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	-	16 ¹⁴	-	-
โคโม มีอังก้า บางนา 2 (เฟส 15)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสสเปซ	9-3-14.3	191	40.53	-
โนระ บางนา (เฟส 16)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง	7-2-93.5	160	2.75	-
อารียา โคโม โนนนาคี 2 (เฟส 17)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. ซีลส์สเปซ	19-1-43	161	107.90	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
นาแวว เมกา	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. มอริโรว์ 1	6-3-8.1	512	150.00	-
รวมมูลค่าโครงการ / สินทรัพย์ทั้งสิ้น				9,004	1,513.88 ¹	6,693.61 ¹¹

หมายเหตุ : ¹เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในตารางไม่เท่ากับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในงบการเงินรวมของบริษัท เนื่องจากยอดเงินกู้คงค้าง 1,513.88 ล้านบาท รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นโครงการจากสถาบันการเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 180 ล้านบาท เพื่อให้เกิดความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูล ซึ่งรายการตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวแสดงไว้ในงบการเงินของบริษัท ในรายการเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น รวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น จำนวน 179.75 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น อย่างไรก็ตามในตารางไม่ได้รวมรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 182.90 ล้านบาท ที่เป็นหนี้ของที่ดินที่ตั้งอาคารสำนักงานเนื่องจากจัดอยู่ในหมวด ที่ดินอาคาร และ อุปกรณ์

²เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 645.00 ล้านบาท

³เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,348.50 ล้านบาท

⁴เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,459.63 ล้านบาท

⁵เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 971.20 ล้านบาท

⁶เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 433.60 ล้านบาท

⁷เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 535.68 ล้านบาท

⁸เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 600.00 ล้านบาท

⁹เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 550.00 ล้านบาท

¹⁰เป็นหลักประกันหุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 150.00 ล้านบาท

¹¹หุ้นกู้คงค้างทั้งหมดก่อนจาก หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่ายตามอายุหุ้นกู้ จำนวน 57.36 ล้านบาท

¹²มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของโครงการพิกาดเลี่ จำนวน 483 ล้านบาท ได้รวมกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม จำนวน 56 ล้านบาท ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ

¹³มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของโครงการ LIFESTYLE MALL เกษตร จำนวน 39 ล้านบาท ได้รวมกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม จำนวน 5 ล้านบาท ซึ่งประเมินราคาโดยฝ่ายบริหารของบริษัท

¹⁴ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการดิ เอนวี สะพานควาย มีเพียงค่าพัฒนาโครงการ

2) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทณวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงไว้ในตารางดังต่อไปนี้

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัท ส่วนที่ปลอดภาระ ผูกพัน	ภาระผูกพันเป็นหลัก ประกันกับสถาบันการเงิน	ภาระผูกพัน ตาม สัญญาเช่าการเงิน	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ
ที่ดิน ¹	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	สถาบันการเงิน	-	109	-	109
ที่ดินสำนักงานใหญ่	สำนักงานใหญ่	สถาบันการเงิน	-	204	-	204
ที่ดินคลับเฮ้าส์	โครงการต่างๆ	บริษัท บริษัท และบริษัทย่อย/ สถาบันการเงิน	159	11	-	170
อาคารและงานระบบ	โครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัท ย่อย/สถาบันการ เงิน	-	114	-	114
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคาร ชั่วคราว	สำนักงานใหญ่	บริษัทและบริษัท ย่อย	4	-	-	4
เครื่องตกแต่งติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงานใหญ่ และโครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัท ย่อย	13	-	-	13
เครื่องจักรและเครื่องมือ ก่อสร้าง	สำนักงานใหญ่ และโครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัท ย่อย	2	-	-	2
รวม			178	438	-	616 ²

¹ที่ดิน หมายถึง ที่ดินที่เป็นที่ตั้งคลังเก็บเอกสาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 109 ล้านบาท ได้รวมกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจำนวน 74.70 ล้านบาท ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ

² 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวม 616 ล้านบาท โดยมีส่วนที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 178 ล้านบาท และมีภาระผูกพัน 438 ล้านบาท

