

KUNALAI



บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

VILLA KUNALAI PUBLIC COMPANY LIMITED

KUN

KUNALAI

VISION



มุ่งมั่นเป็นอันดับหนึ่งในตลาดธุรกิจ
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
เพื่อขายในเขตปริมณฑลภายใต้แนวคิด

ความสูงสร้างบ้าน



CONTENT

สารจากประธานกรรมการ	8
คณะกรรมการบริษัทและคณะบริหาร	9
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	10
Financial Highlights	11
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ	
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	12
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	21
ปัจจัยความเสี่ยง	48
สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	55
ข้อพิพาททางกฎหมาย	63
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	64
โครงสร้างการจัดการ	67
การกำกับดูแลกิจการ	79
ความรับผิดชอบต่อสังคม	101
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	105
รายงานระหว่างกัน	109
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	118
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	125
เอกสารแนบอื่น	152



Going to the woods
is going **home**





สารจากประธานกรรมการ

ในปี 2562 เป็นการเริ่มต้นที่สำคัญของบริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ท (มหาชน) สำหรับการก้าวเข้าสู่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เป็นปีแรก เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ซึ่งถือเป็นก้าวแรกที่มีความหมายของบริษัทฯ ในการเติบโตต่อไปในอนาคต โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเตรียมพร้อม ในทุกด้าน และการปรับตัวภายใต้สภาพแวดล้อม ทางธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลง อยู่เสมอ และ ยังมีการวางกลยุทธ์การพัฒนาย่างไม่หยุดนิ่ง เพื่อให้บริษัทฯ มีผลประกอบการ ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

สำหรับปี 2562 ภาครธุรกิจต้องเผชิญกับปัจจัยในหลายด้าน ทั้งภาวะเศรษฐกิจ ที่ชะลอตัว สัดส่วนหนี้ครัวเรือนที่สูง และอื่นๆ จึงทำให้ภาครธุรกิจจะต้องมีการ ปรับแผนการลงทุนให้เหมาะสมตามสถานการณ์ ซึ่งทางบริษัทฯ ก็เช่นเดียวกัน โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) บังคับ ใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 และมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับการซื้อบ้าน หลังแรกจากรัฐบาล มาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ ด้วยจากการลด ค่าธรรมเนียม จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์และลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จำนวน เหลือ 0.01% ดังนั้น ภาพรวมตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ถึงแม้ ยังคงไม่ฟื้นตัว แต่ก็ได้รับการกระตุ้น จากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของบริษัทฯ นั้น ผลประกอบการมีการเติบโตต่อเนื่องแบบ ก้าวกระโดด ด้วยความมุ่งมั่นในการทำงานของคณะกรรมการ และบุคลากรภายในองค์กรที่เป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนในบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยมองหาโอกาส พัฒนาโครงการในทำเลต่าง ๆ ที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างมีศักยภาพ และยึด หลักการทำงานอย่าง ใกล้เคียงเดิมแต่การออกแบบและการก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมถึงสามารถควบคุมต้นทุนได้ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญและความใส่ใจในทุกๆ รายละเอียด และผมเชื่อว่าทั้งหมดเป็น ที่มาของความ สำเร็จด้านผลประกอบการที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้

ในนามของประธานกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบัน การเงิน สื่อมวลชน พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่ได้ให้ความ ไว้วางใจ และสนับสนุนบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกฝ่ายที่ได้ทุ่มเทให้กับบริษัทฯ จนเติบโต และ เป็น คำสำคัญในการพัฒนา บริษัทฯ ให้มีความเจริญก้าวหน้าอย่างยั่งยืน และเป็น บริษัท จดทะเบียนที่มีธรรมาภิบาลที่ดี และขอให้เชื่อมั่นว่าคณะกรรมการบริษัท คณะ กรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ คณะผู้บริหาร และพนักงาน มีความตั้งใจ ความ พร้อม มุ่งมั่นทุ่มเทพัฒนาองค์กร สร้างคุณค่าให้กับบริษัทฯ เพื่อให้เติบโตอย่าง มั่นคง ภายใต้นโยบาย “คุณค่า นำชื่อ”



นายวิชัย สุทธิกิจไพศาล
ประธานกรรมการอิสระ



คณะกรรมการบริษัทและคณะบริหาร



1



2



3



4



5



6



7



8

1. นายรัชไชย สุทธิกิจไพศาล
ประธานกรรมการบริษัท
กรรมการอิสระ

4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร
กรรมการตรวจสอบ
ประธานบริหารความเสี่ยง
กรรมการอิสระ

7. นายไพศาล ศังวณิช
กรรมการ
กรรมการบริหาร

2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ

5. นายคณา เทวอักษร
กรรมการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
ประธานกรรมการบริหาร

8. นายปญญา เทวอักษร
กรรมการ

3. นายนวมินทร์ ประสพนต
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ

6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร
กรรมการ
กรรมการบริหาร
กรรมการบริหารความเสี่ยง
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

โทรศัพท์

02-834-4938-40

โทรสาร

02-834-4954

ทุนจดทะเบียน

300,000,000 บาท

เลขทะเบียนบริษัท

0107562000025

เว็บไซต์

www.kunalai.co.th

E-Mail

info@kunalai.co.th

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

300,000,000 บาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช

อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น

0.50 บาท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด

โทรศัพท์

02-834-4938-40

เลขทะเบียนบริษัท

0125557002692

โทรสาร

02-834-4954

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน

80,000 บาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช

อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น

1.00 บาท

ข้อมูลของบริษัทลูกอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 02-009-9000 โทรสาร : 02-009-9991

ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด

เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2344-1000 โทรสาร : 0-2286-4440

ผู้ตรวจสอบภายใน

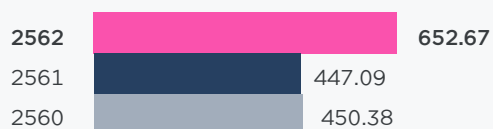
บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด

เลขที่ 73/290-294 เดอะฟีลด์ อเวนิว อาคารบี ชั้น 21 ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000

โทรศัพท์ : 02-526-6100 โทรสาร : 02-526-0300

Financial Highlights

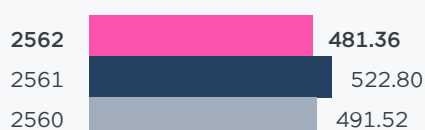
รายได้รวม (ล้านบาท)



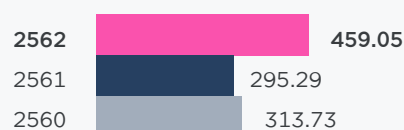
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



หนี้สินรวม (ล้านบาท)



ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กำไร (บาท) สุทธิ (บาท)	10.80	11.56	56.64
อัตรากำไรขั้นต้น ¹ (%)	28.03	25.23	27.63
อัตรากำไรสุทธิ (%)	2.40	2.59	8.68
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	3.92	3.80	15.02
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.34	1.42	6.44
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.57	1.77	1.05
กำไร (บาท) ต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.02 ²	0.03 ²	0.12 ²

หมายเหตุ : 1 อ้างอิงหมายเหตุที่ 3 ของอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (หน้า 122)

2 อ้างอิงหมายเหตุที่ 1 ของอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (หน้า 122)

นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน) หรือ (“บริษัท”) จัดระเบียบจัดตั้งขึ้นตั้งปี 2550 โดยนางประวีรณี เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย บริษัทฯ และบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“บริษัทย่อย” หรือ “VV”) ยึดหลักการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 ด้านคือ ทำเลศักยภาพ (COMFORTABLE) บ้านสวยในโครงการที่อบอุ่น (APPEARANCE) ที่มามีชื่อเสียง (RELIABLE) คุณภาพสมราคา (ECONOMY) ด้วยแนวคิด “คุณภาพ สร้างพื้นที่ สร้างความสุข” โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการพัฒนามุ่งเน้นอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการได้แล้ว 4 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 7 โครงการ และโครงการในอนาคตจำนวน 2 โครงการ

วิสัยทัศน์

เป็นอันดับหนึ่งในตลาดธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายในเขตปริมณฑล ภายใต้แนวคิด “ความสุขสร้างบ้าน”

วัตถุประสงค์

บริษัทฯ เชื่อว่า “บ้านที่ดีเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข” บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างสินค้าที่ดีให้ประจักษ์ในเรื่องของความสุขุมค่าที่ได้รับ ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่ธุรกิจจะสามารถทำกำไรได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

พันธกิจ

- ลูกค้า ได้รับความใส่ใจ สัมผัสสินค้าที่ดี ราคาคุ้มค่า ในสิ่งแวดล้อมที่ดี
- ผู้ถือหุ้น และพันธมิตร ได้รับความสบายใจ สามารถไว้วางใจในการทำงานที่ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลที่ดี
- พนักงาน ได้รับโอกาสให้เจริญเติบโตด้วยศักยภาพ และสามารถในสังคมการทำงานที่มีความสุข
- ชุมชนและสังคมภายนอก ได้รับการพัฒนาไปสู่สิ่งที่ยั่งยืน โดยการปันส่วนผลกำไรจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านโครงการของบริษัทฯ

กลยุทธ์

นำองค์ความรู้ และชื่อเสียงที่สั่งสมมาจากความสำเร็จในการพัฒนาเมืองที่อยู่อาศัยบนทำเลนนทบุรี ไปต่อยอดเพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรภายใต้แนวคิด “สุขใจอยู่บ้านชานเมือง” ในทำเลอื่นให้ครบ 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร¹

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่ขาย โดยมีความชำนาญในพื้นที่เขตอำเภอ บางบัวทอง นำทีมการบริหารโดย นางประวีรณี เทวอักษร ร่วมกับทีมงานที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ มีประวัติความเป็นมาดังนี้



หมายเหตุ : 1 กลยุทธ์ดังกล่าวเป็นกลยุทธ์ระยะยาว (5-7 ปี) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่มีความสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรตามกลยุทธ์พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรให้ครบ 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานครไปแล้วถึง 2 ทิศ คือ ทิศตะวันตก (จังหวัดนนทบุรี) และทิศตะวันออก (จังหวัดฉะเชิงเทรา) โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ 8 โครงการนั้นตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรีจำนวน 7 โครงการ และตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทราจำนวน 1 โครงการ ทั้งนี้ โครงการที่ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นโครงการแรกของบริษัทฯ (โครงการนาร่อง) นอกพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

2550	สิงหาคม	เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ (“KUN”) จัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 20 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200,000 หุ้น จัดตั้งโดยนางประวีรัตน์ เกวอักษร และนายคุณา เกวอักษร โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกคือการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย
	ตุลาคม	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการแรก ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า ภูเก็ต 1” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556)
2552	พฤศจิกายน	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 2 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า ภูเก็ต 2” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557)
2553	มีนาคม	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 12 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 32 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 320,000 หุ้น
	ธันวาคม	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 40 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400,000 หุ้น
2555	มีนาคม	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 3 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า ภูเก็ต 3” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557)
2556	มีนาคม	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 4 ภายใต้โครงการชื่อ “ภูเก็ต พราน” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560)
2557	มกราคม	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 5 ภายใต้โครงการชื่อ “ภูเก็ต คอร์ทฮาร์ด” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 899 ล้านบาท
	มีนาคม	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 110 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 150 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,500,000 หุ้น โดยการเพิ่มทุนในครั้งนี้จะเป็นการเพิ่มทุนเพื่อขายให้ผู้ถือหุ้นเดิม โดยผู้ถือหุ้นเดิมสละการใช้สิทธิเพิ่มทุน จึงมีการขายหุ้นให้กับบริษัท ภูเก็ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมเคยเป็นบริษัทของฝั่งตระกูลคังวณิช แต่ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เสนาวิช จำกัด) ทั้งนี้ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่สำคัญ ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเพิ่มทุน	หลังการเพิ่มทุน (11 มีนาคม 2557)
	ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)
นางประวีรัตน์ เกวอักษร	18.80	-
นายคุณา เกวอักษร	31.20	42.00
นายไพศาล คังวณิช	8.00	-
นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	-
นายภิเศก คังวณิช	8.00	-
นายภูษิต คังวณิช	8.00	-
นางสาวฐิรัตน์ มงคลการุณิก	13.00	1.00
นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	5.00
บริษัท ภูเก็ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	52.00
รวม	100.00	100.00

- 2558 กุมภาพันธ์** บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 6 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ซิมโฟนี” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 160 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,600,000 หุ้น
- กันยายน** บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 165 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,650,000 หุ้น

- 2559 มกราคม** บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“VV”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 98,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 120 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV โดยจุดประสงค์การเข้าลงทุนครั้งนี้เป็นการลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพของ บริษัทฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้น ของ VV	ก่อนขาย	หลังขาย
	ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.00	1.00
นายภิเชก ศังวณิช	8.00	-
นายภูษิต ศังวณิช	8.00	-
นายไพศาล ศังวณิช	8.00	1.00
นางฐิรัตน์ มงคลการุณี	13.00	-
นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	-
นายณรศักดิ์ สายพรชัย	5.00	-
บริษัทฯ	-	98.00
รวม	100.00	100.00

- มีนาคม** บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 35 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,000,000 หุ้น
- มิถุนายน** ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอฟเฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2558 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ กลุ่มค่า นำซื้อ ซึ่งโครงการคุณาลัย พร้าว ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง
- กันยายน** บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม(เพิ่มทุน) เป็นจำนวน 490,000 หุ้นที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นจำนวนเงิน 49 ล้านบาท (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 60 ล้านบาท)
- พฤศจิกายน** บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในขณะนั้น มีความประสงค์ที่จะขายหุ้นทั้งหมด ดังนั้นการขายหุ้นของบริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการขายหุ้น (3 ต.ค. 2559)	หลังการขายหุ้น (30 พ.ย. 2559)
	ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	40.50	50.20
นางสาวฐิรัตน์ มงคลการุณี	1.00	-
นายณรศักดิ์ สายพรชัย	5.00	5.00
บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	52.00	-
นายคุณา เทวอักษร	-	7.00
นายไพศาล ศังวณิช	-	5.00
นางสุพิชชา สายพรชัย	-	5.00
นางสาวสุจิรา เทวอักษร	-	4.00
บริษัท ดุลยา จำกัด	-	3.00
ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร	1.50	20.80
รวม	100.00	100.00

- 2560 มกราคม** บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 7 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย บีกินส์” โดยมีลักษณะโครงการเป็นทาวน์โฮม จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 263 ล้านบาท
- กุมภาพันธ์** บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV เป็นจำนวน 200,000 หุ้น (เพิ่มทุน) รวมเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) ทำให้สัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 80 ล้านบาท)
- มีนาคม** บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท จาก 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 225 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,250,000 หุ้น โดยมี วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งของตระกูลเทวอักษร เป็นผู้เพิ่มทุน ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเพิ่มทุน (26 ธ.ค. 2560)	หลังการเพิ่มทุน (29 มี.ค. 2560)
	ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	47.20	41.96
นายคุณา เทวอักษร	7.00	6.22
นายณรศักดิ์ สายพรชัย	5.00	4.44
นายไพศาล ศิมวงษ์	5.00	4.44
นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00	4.44
นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00	3.56
บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00	2.67
วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด	0.00	11.11
ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร	23.80	21.16
รวม	100.00	100.00

- ตุลาคม** บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 8 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พลอเลน” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท
- กันยายน** บริษัทฯ เริ่มใช้ระบบการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม (Enterprise Resource Planning :ERP) เพื่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการของบริษัทฯ
- ธันวาคม** ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2560 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ กลุ่มค่าน่าซื้อ ซึ่งโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง

- 2561 สิงหาคม** บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 9 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย จอย” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 229 หลัง มูลค่าโครงการ 817 ล้านบาท

- 2562 กุมภาพันธ์** วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และได้แปลงสภาพจากบริษัทจำกัด เป็น บริษัทจำกัดมหาชน
- สิงหาคม** วันที่ 7 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 75 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 300 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีหุ้นสามัญจำนวนรวมทั้งสิ้น 600 ล้านหุ้น โดยเป็นการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ออน จอย 314” จังหวัดฉะเชิงเทรา มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝดจำนวน 132 หลัง มูลค่าโครงการ 504.16 ล้านบาท
- พฤศจิกายน**
- ธันวาคม** วันที่ 17 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ส่งรับหุ้นสามัญบริษัท วิลล่าคุณาลัย จำกัด (มหาชน) โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “KUN” เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และได้เข้าทำการซื้อขายหลักทรัพย์อย่างเป็นทางการ (First day Trade)

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการ และเป็นเจ้าของโครงการในเขตปริมณฑลในจังหวัดนนทบุรี โดยโครงการของบริษัทฯ ทุกโครงการอยู่ภายใต้แนวความคิดที่ว่า “คุณภาพ สร้างพื้นที่ สร้างความสุข”

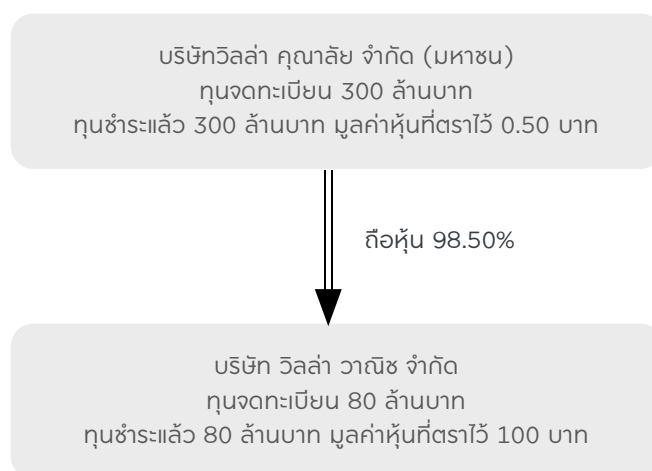
กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก - กลาง โดยเฉลี่ยมีเนื้อที่โครงการประมาณ 8 - 47 ไร่ และอายุโครงการเฉลี่ย 3 - 5 ปี เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงให้แก่กลุ่มบริษัทฯ โดยเน้นการสร้างจำนวนบ้านที่พอเหมาะ ไม่มีสต็อกบ้านจำนวนมากเกินไป

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายในการขายก่อนการสร้างบ้านแล้วเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้ผ่อนดาวน์ตามแผนงานก่อสร้างและเตรียมตัวสำหรับการเข้าอยู่ กรณีที่ทั่วไปจำนวนการผ่อนดาวน์จะเป็นจำนวนร้อยละ 3 - 5 ของราคาขาย โดยจำนวนงวดจะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยบริษัทฯ ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 4 - 6 งวดขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยระหว่างการผ่อนดาวน์ยังสามารถติดต่อกับทางสถาบันการเงินเพื่อเตรียมตัวอนุมัติสินเชื่ออีกด้วย อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังสร้างจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ที่มีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ของบริษัทอื่น เช่น การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น เป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจศึกษาวิจัยเพื่อดูความต้องการของลูกค้า การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้อยู่ในย่านการคมนาคมสะดวกสบาย ใกล้สี่แยกหรือความสะดวกที่มีเครือข่ายรถไฟฟ้ารองรับ การใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน และมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบคุณภาพของสินค้าอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งมีบริการหลังการขายโดยการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในโครงการ รวมถึงการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในโครงการให้แก่ลูกค้าภายหลังพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น โดยมีการจัดสรรให้พื้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อเพิ่มความร่มรื่นให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	การประกอบธุรกิจ
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด จำกัด	98.50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



ความสัมพันธ์ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทของผู้ถือหุ้น รายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และ/หรือเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามที่สรุปดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประโยชน์ แก่อักขร		คุณคุณ แก่อักขร		คุณปัญญา แก่อักขร		คุณโพส กัจวณช	
		เป็น กรรการ	ถือหุ้น	เป็น กรรการ	ถือหุ้น	เป็น กรรการ	ถือหุ้น	เป็น กรรการ	ถือหุ้น
บจก. ริวีร่า พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวแก่อักขร			10.38%		✓	10.38%		
บจก. กาญจนา พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวแก่อักขร			10.38%		✓	10.38%		
บจก. ศรีสมานพร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวแก่อักขร และให้เช่าที่ดินทำสวนผักซ่อมกอล์ฟ			10.38%		✓	10.38%		
บจก. ธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวแก่อักขร			10.38%		✓	10.38%		
บจก. การ์นิวัล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินและทรัพย์สินของครอบครัว แก่อักขร และประกอบธุรกิจสวนผักซ่อมกอล์ฟ และทำตลาดให้เช่า			10.38%			10.38%		
บจก. กาญจนาพัฒน์	ให้เช่าที่ดิน และอาคารของครอบครัวแก่อักขร			10.38%			10.38%		
บจก. เทวธรรม	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวแก่อักขร และให้เช่าที่ดินทำสวนจอดรถ			10.38%			10.38%		
บจก. เซนเทนเนียล แอปเปิ้ล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวแก่อักขร			10.38%			10.38%		
บจก. ที.ยู.เค.แลนด์ ¹	ถือลงทุนระยะยาวในทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดก ของครอบครัวของคุณปัญญา แก่อักขร โดย ปัจจุบันประกอบธุรกิจ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment)					✓	44.00%		
บจก. เค เอส พี สแควร์	พัฒนา High-end Villa และ คอนโด Low Rise 4 ชั้น เพื่อขาย ที่หัวหิน					✓	5.00%		
บจก. บ้านคุณาภิกร ²	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยอยู่ในระหว่าง ปิดบริษัท หลังจากขายบ้านที่ยังเหลืออยู่หมด		7.00%						11.00%
บจก. คุณวลัย ²	ลงทุนและถือหุ้นในบมจ. วิลล่า คุณวลัย และปล่อย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เช่น อาคารพาณิชย์ เป็นต้น		30.00%	✓	30.00%				
บจก. บ้านชมพู ²	ถือครองที่ดินพร้อมให้เช่าทำตลาดที่จ.นนทบุรี	✓	100.00%						
บจก. อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ ²	ในปี 2530 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 ทำให้บริษัทต้อง เข้าสู่แผนฟื้นฟูฯ โดยปัจจุบันบริษัทไม่ได้ทำธุรกรรม ที่สร้างรายได้ และอยู่ระหว่างการดำเนินการปิดบริษัท								
บจก. อาร์.เอ็ม.โฮลดิ้ง	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนในหุ้น (ถือหุ้นบจก. อาร์.เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ 34.29%)		5.00%						5.00%

หมายเหตุ : 1 บริษัท ที.ยู.เค.แลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) ชื่อ เทวา เรสซิเดนซ์ สวีท และให้เช่าที่ดินในบริเวณที่ตั้งของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
มีที่ตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยเป็นมรดกของครอบครัวคุณปัญญา แก่อักขรโดยบริษัท ที.ยู.เค.แลนด์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นทั้งหมด 4 ท่าน โดยมีนายปัญญา
แก่อักขร เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ที่สุด โดยถือหุ้นร้อยละ 44.00 และผู้ถือหุ้นอีก 1 ราย ถือร้อยละ 43.99

2 กลุ่มบริษัทนี้ และบริษัทฯ ได้จัดทำสัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ (สัญญาไม่ทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัทฯ) ขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งมี
เปิดเผยในหัวข้อนโยบาย หรือมาตรการการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ สามารถสรุปเป็นกลุ่มบริษัทใหญ่ๆ ได้ 3 กลุ่ม ดังนี้

- กลุ่มบริษัทฝักรอบครัวเทวอักษร ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่เน้นถือครองที่ดินของครอบครัวเทวอักษรเอง ได้แก่ บจก. ริเวียร่า พร็อพเพอร์ตี้ บจก. กาญจนา พร็อพเพอร์ตี้ บจก. ศรีสมานพร็อพเพอร์ตี้ บจก. ธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้ บจก. คาร์นิวัล บจก. กาญจนาพัฒนา บจก. เทววรรณ บจก. เซนเทนเนียล แคปปิตอล บจก. ที.ยู.เค.แลนด์ และบจก. เค เอส พี สแควร์
- กลุ่มบริษัทที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มนางประวีรัตน์ เทวอักษร) ได้แก่ บจก. คุณาวลัย และบจก. บ้านชมพู
- กลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะดำเนินการปิดบริษัทในอนาคต ได้แก่ บจก. บ้านคุณาภิธร บจก. อาร์.เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ และบจก. อาร์.เอ็ม.โฮลดิ้ง (ถือหุ้นในบจก. อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้)

นโยบายหรือมาตรการการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สำหรับกลุ่มบริษัทที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ และกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะดำเนินการปิดบริษัทในอนาคต ซึ่งเป็นสองกลุ่มบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตกับทางบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯ และกลุ่มบริษัทดังกล่าว จึงได้จัดทำสัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ (สัญญาไม่ทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัทฯ) ขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการสรุปรายละเอียดของสัญญา ดังนี้

สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท คุณาวลัย จำกัด	
สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ และบันทึกข้อตกลงแนบท้าย
วันที่ทำสัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ: 31 มกราคม 2562 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายฉบับที่ 1: 14 มิถุนายน 2562 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายฉบับที่ 2: 22 มิถุนายน 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท คุณาวลัย จำกัด (“คุณาวลัย”) คุณาวลัยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย โดยผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย เป็นบุคคลเดียวกัน คือ คุณประวีรัตน์ เทวอักษร และคุณคุณา เทวอักษร
สาระสำคัญของสัญญา	ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ <ul style="list-style-type: none"> • คุณาวลัยตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจใดลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดโดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญานี้ • คุณาวลัยตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทย่อยไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจใดลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นหรือหลักทรัพย์ในบริษัทหรือกิจการอื่น โดยมิได้เข้าไปมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัทหรือกิจการดังกล่าว ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ <ul style="list-style-type: none"> • คุณาวลัย ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินของบริษัทย่อยที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด หากคุณาวลัยมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้แก่บุคคลอื่นใด คุณาวลัยตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่คุณาวลัยประสงค์ที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลอื่น

สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท บ้านชมพู จำกัด	
สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	31 มกราคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านชมพู จำกัด (“บ้านชมพู”) บ้านชมพู มีธุรกิจหลัก คือ ให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบ้านชมพู เป็นบุคคลเดียวกัน คือ คุณประวีรัตน์ เทวอักษร

สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท บ้านชมพู จำกัด (ต่อ)

สาระสำคัญของสัญญา

ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

- บ้านชมพูตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญานี้
- บ้านชมพูตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทปฏิบัติตามข้อห้ามในการประกอบธุรกิจตามข้อแรก เช่นเดียวกับบ้านชมพู

ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ

- บ้านชมพู ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินของบ้านชมพูที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด
- หากบ้านชมพูมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้แก่บุคคลอื่นใด บ้านชมพูตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ บ้านชมพูประสงค์ที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลอื่น

สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สัญญา

สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ

วันที่ทำสัญญา

30 พฤษภาคม 2562

คู่สัญญา

บริษัทฯ กับ บริษัท อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“RMP”)

RMP มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ประสบปัญหาวิกฤติทางการเงินช่วงปี 2540 จึงหยุดดำเนินการไป โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นของ RMP (คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังวณิช)

สาระสำคัญของสัญญา

ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

- RMP ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือประกอบกิจการอื่นใดโดยใช้ชื่อ “คุณา” หรือ “คุณาลัย” (รวมถึงชื่ออื่นใดที่คล้ายคลึงกันอันอาจทำให้เกิดความสับสนหรือเข้าใจผิด)
- RMP ตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และบริษัทย่อยของ RMP ปฏิบัติตามข้อห้ามในการประกอบธุรกิจตามข้อแรกเช่นเดียวกับ RMP

ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการ หรือการโอนใบอนุญาตที่สำคัญ

- RMP ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือโอนใบอนุญาตที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่นใด
- หาก RMP มีความประสงค์ที่จะโอน จำหน่ายกิจการ โอนหรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งใบอนุญาตที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่นใด ให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนใบอนุญาตที่สำคัญดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ RMP เสนอขายให้แก่บุคคลอื่น

สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท บ้านคุณาภิกร จำกัด

สัญญา

สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ

วันที่ทำสัญญา

11 กรกฎาคม 2562

คู่สัญญา

บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านคุณาภิกร จำกัด (“บ้านคุณาภิกร”)

บ้านคุณาภิกร มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบ้านคุณาภิกร (คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังวณิช)

สาระสำคัญของสัญญา

ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

- บ้านคุณาภิกรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญานี้ บ้านคุณาภิกรจะไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเพิ่มเติม ไม่ว่าได้มาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ก็ตาม
- บ้านคุณาภิกรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญานี้ บ้านคุณาภิกร จะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่โครงการที่ได้มีการพัฒนา ก่อนวันลงนามสัญญานี้
- บ้านคุณาภิกรตกลงว่าเมื่อบ้านคุณาภิกรได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่ได้พัฒนาอยู่ก่อนหน้าสัญญานี้จนแล้วเสร็จรวมทั้งได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นตามที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับโครงการแล้วเสร็จ บ้านคุณาภิกรจะดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านคุณาภิกรโดยเร็ว

จดหมายรับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง¹

วันที่ และผู้เขียนจดหมาย	23 พฤศจิกายน 2561 - คุณปฐวีญา เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณประวีรัตน์ เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณคุณา เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณไพศาล ศังวณิช
ผู้รับจดหมาย	บริษัทฯ
สาระสำคัญของจดหมาย	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการแต่ละท่านได้รับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง (บริษัทที่มีธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบอสังหาริมทรัพย์) หากบริษัทตามที่ได้กล่าวข้างต้นเริ่มดำเนินการธุรกิจใดในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ กรรมการท่านดังกล่าวจะดำเนินการตามข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ <ul style="list-style-type: none"> ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทฯ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทที่เริ่มดำเนินการธุรกิจใด ลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ

หมายเหตุ : 1 บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการเพิ่มเติมในกรณีที่กรรมการไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ระบุไว้ในจดหมาย (ซึ่งจะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2562 วันที่ 18 ตุลาคม 2562) ดังนี้

- ให้นำเรื่องดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาปัญหาการไม่ปฏิบัติตามคำรับรองของกรรมการ รวมทั้งกำหนดมาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาและ/หรือกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมให้มีการปฏิบัติตามคำรับรองดังกล่าว และหากปรากฏว่ากรรมการยังไม่ปฏิบัติตามมาตรการและ/หรือคำรับรองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด คณะกรรมการจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติให้กรรมการท่านดังกล่าวออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระต่อไป
- ทั้งนี้ ในการพิจารณาและมีมติให้กรรมการออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

กรรมการที่ปฏิบัติตามคำรับรองยังต้องพิจารณาว่ากรรมการไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง อาทิ หลักเกณฑ์และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเน้นพื้นที่ในเขตปริมณฑลโดยเฉพาะอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยโครงการส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ มีราคาขายประมาณ 2 - 6 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงานกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่มีช่วงอายุ 21-55 ปี กลุ่มลูกค้าท้องถิ่น (Local) ที่มีความต้องการขยายครอบครัวทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการจัดสรรที่ดินกลุ่มบริษัทฯ สามารถปิดการขายโครงการแล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 7 โครงการ และโครงการในอนาคต จำนวน 2 โครงการ

ทั้งนี้ รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ สามารถจำแนกได้ตามแต่ละประเภทลักษณะผลิตภัณฑ์ดังนี้

รายได้จากการขายและให้บริการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย						
บ้านเดี่ยว	385.90	85.68	318.25	71.18	388.60	59.54
บ้านแฝด	23.80	5.29	26.99	6.04	162.81	24.95
ทาวน์โฮม	39.90	8.86	101.01	22.59	98.05	15.02
รวมรายได้จากการขาย	449.60	99.83	446.25	99.81	649.46	99.51
รายได้อื่น	0.78	0.17	0.84	0.19	3.21	0.49
รายได้รวม	450.38	100.00	447.09	100.00	652.67	100.00

ลักษณะผลิตภัณฑ์และการให้บริการ

โครงการประเภทแนวราบ

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยปัจจุบันเน้นที่อำเภอบางบัวทอง กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก - กลาง โดยมีเนื้อที่โครงการ 8-47 ไร่ และอายุโครงการ 3-5 ปี โดยมีโครงการที่ปิดไปแล้ว 4 โครงการ โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 7 โครงการ (โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย 3 โครงการโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย 3 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง 3 โครงการ) และโครงการในอนาคต 2 โครงการ โดยมีชื่อ และลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละโครงการดังนี้

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				สถานะโครงการ
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	
1. วิลล่า คุนาลัย 1	✓	✓		✓	ปิดโครงการ
2. วิลล่า คุนาลัย 2	✓	✓			ปิดโครงการ
3. วิลล่า คุนาลัย 3	✓	✓			ปิดโครงการ
4. คุนาลัย พราว	✓	✓			ปิดโครงการ
5. คุนาลัย คอร์ทยาร์ด	✓	✓		✓	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
6. คุนาลัย ซิมโฟนี		✓			อยู่ระหว่างการขาย
7. คุนาลัย บิกินส์			✓		อยู่ระหว่างการขาย
8. คุนาลัย พอลเลน		✓			อยู่ระหว่างการขาย
9. คุนาลัย จอย	✓	✓			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
10. คุนาลัย จอย ออน 314	✓	✓			อยู่ในระหว่างการพัฒนา และก่อสร้าง
11. คุนาลัย บิกินส์ 2			✓	✓	อยู่ในระหว่างการพัฒนา และก่อสร้าง
12. คุนาลัย จอย 2	✓	✓			อยู่ในระหว่างการพัฒนา และก่อสร้าง
13. วิลล่า วาณิช				✓	โครงการในอนาคต

เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯ เริ่มมีการวางแผนการตลาดรูปแบบใหม่ ให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ ของบริษัทฯ ที่ว่า “สร้างพื้นที่ สร้างความสุข” จึงวางแผนการในอนาคตสำหรับสินค้าที่วางขายของบริษัทฯ ให้มีสินค้าแค่ 4 กลุ่มตามระดับราคา และตัวผลิตภัณฑ์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

คุนาลัย บิกินส์

โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.05 ล้านบาทเป็นโครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้า เป้าหมายระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ หรือเตรียมเกษียณที่อยู่กับแบบครอบครัวเล็กประมาณ 2 - 4 คนซึ่งต้องการสถานที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่ไม่แพง และคุ้มค่า อีกทั้งยังสามารถใช้ประโยชน์จากการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในที่คุ้มค่า และมีการจัดสรรพื้นที่สาธารณะที่พิเศษกว่าโครงการทั่วไป เช่น เน้นพื้นที่สวนสาธารณะ เป็นต้น

โดยปัจจุบันมีทั้งหมด 2 โครงการ ดังนี้

- โครงการ คุนาลัย บิกินส์ - เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2560 และอยู่ระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุนาลัย บิกินส์ 2 - อยู่ระหว่างการพัฒนาและก่อสร้าง คาดว่าเปิดขายไตรมาส 2 ปี 2563

คุนาลัย จอย

โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.57 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ถูกออกแบบให้เหมาะกับ การใช้งาน เน้นพื้นที่เปิดโล่ง อาทิ พื้นที่ชั้นล่างของบ้านจะมีพื้นที่กว้างโล่ง เพื่อให้ลูกค้าสามารถนำไปประยุกต์ใช้ตามแต่ละการใช้งาน โดยมุ่งเน้น กลุ่มลูกค้าเป็นวัยทำงานที่เริ่มมีสมาชิกในครอบครัวที่ขยาย และเติบโตขึ้น ประมาณ 3 - 6 คน

ทั้งนี้โครงการในระดับเดียวกัน ได้แก่โครงการ คุนาลัย พราว และ คุนาลัย คอร์ทยาร์ด แต่เนื่องจากในอนาคตมีแผนการที่จะเลิกใช้ชื่อโครงการ คุนาลัย พราว และ คุนาลัย คอร์ทยาร์ด เนื่องจากการปรับปรุงแผนการตลาด ทำให้โครงการในกลุ่มนี้ จะเหลือแค่ชื่อ “คุนาลัย จอย” เพียงอย่างเดียว โดยปัจจุบันมีทั้งหมด 5 โครงการที่เป็นสินค้ากลุ่มนี้ ได้แก่

- โครงการ คุนาลัย พราว - เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2556 และปัจจุบันปิดโครงการแล้ว
- โครงการ คุนาลัย คอร์ทยาร์ด - เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2557 และอยู่ระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุนาลัย จอย - เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2561 และอยู่ระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุนาลัย จอย 2 - อยู่ระหว่างการพัฒนา และก่อสร้างคาดว่าจะเปิดขายไตรมาส 3 ปี 2563
- โครงการ คุนาลัย จอย ออน 314 - เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2562 และอยู่ระหว่างการดำเนินการ

คุณาลัย พอลเลน

โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.00 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่าง จากโครงการอื่นของบริษัทฯ อาทิ มีบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็กให้ง่ายต่อการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง เป็นต้น โดยแบบบ้านของโครงการ คุณาลัย พอลเลน จะไม่แตกต่างกับ โครงการ คุณาลัย จอยมากนัก แต่โครงการคุณาลัย พอลเลน จะเป็น โครงการโครงการที่มีขนาดเล็กกว่า โครงการอื่น ทำให้มีความเป็นส่วนตัวสูง โดยจะมีจำนวนบ้านน้อยกว่า 50 หลัง โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้ากลุ่ม วัยทำงานที่ชอบความเป็นส่วนตัว และต้องการขยายขนาดที่อยู่อาศัย

โดยปัจจุบัน มีทั้งหมด 1 โครงการดังนี้

- โครงการ คุณาลัย พอลเลน - เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2561 และปัจจุบันอยู่ในระหว่างการดำเนินการ

คุณาลัย ซิมโฟนี

โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.65 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการที่มีสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวเพียบพร้อมด้วยถูกออกแบบโดยแนวคิดที่ต้องการให้คน 3 รุ่น ประกอบไปด้วยยาย - แม่ - หลาน ซึ่งเป็น 3 รุ่นที่แตกต่างกันอยู่ด้วยกันได้ โดยมีพื้นที่ กว้างอย่างน้อย 60 ตารางวาและยังมีความเป็นส่วนตัว เพื่อให้สามารถอยู่กับครอบครัวใหญ่ได้ โดยมีอย่างต่ำ 4 ห้องนอน และห้องนอนชั้นล่างจะต้องมีห้องน้ำ เพื่อให้สะดวกสบายสำหรับผู้สูงอายุ โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่และมีครอบครัวที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย ซึ่งมีสมาชิกในครอบครัวตั้งแต่ 6 คนขึ้นไป

โดยปัจจุบัน มีทั้งหมด 1 โครงการดังนี้

- โครงการ คุณาลัย ซิมโฟนี - เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2558 และปัจจุบันอยู่ในระหว่างการดำเนินการ



ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียด ความคืบหน้าในการทนายและโอนของโครงการทั้งหมด รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ดังนี้

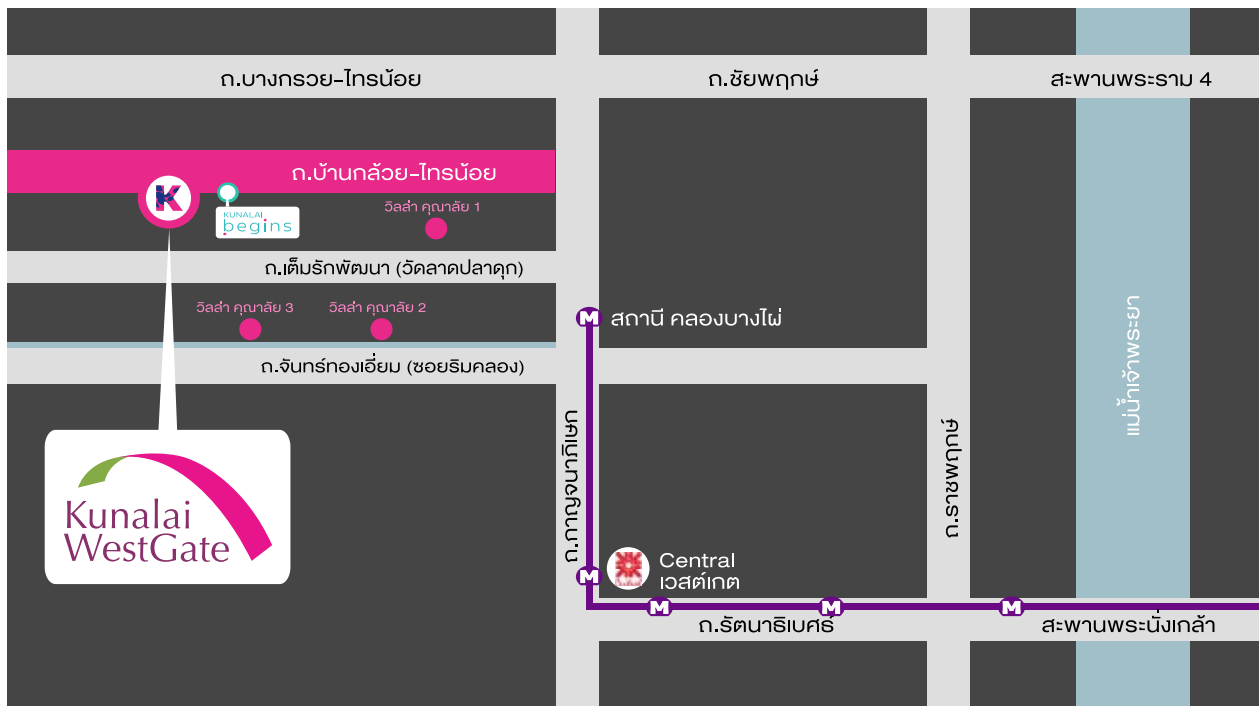
โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เริ่มปีงบประมาณ	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอน	เนื้อที่โครงการ	มูลค่าโครงการรวม		ทยแล้วสะสม		โอนแล้วสะสม		คงเหลือทย		ความคืบหน้าการก่อสร้าง
						จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	
1. วิลล่า คุนาลัย 1	ถ.วิลาดูปลาฎก	ปี.ค. 51	ค.ค. 50	ค.ค. 51	25-3-40 ไร่	182	447.20	ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556						
2. วิลล่า คุนาลัย 2	ถ.วิลาดูปลาฎก	ค.ค. 53	พ.ย. 52	พ.ค. 54	16-3-38.7 ไร่	85	259.99	ปิดโครงการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557						
3. วิลล่า คุนาลัย 3	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ม.ค. 56	มี.ค. 55	มี.ย. 56	12-2-75 ไร่	57	198.93	ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557						
4. คุนาลัย พราว	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	พ.ย. 56	มี.ค. 56	ค.ค. 57	25-1-94.5 ไร่	134	415.89	ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560						
5. คุนาลัย คอร์ทยาร์ด	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ก.ย. 57	ม.ค. 57	ค.ค. 58	47-1-89.8 ไร่	261	898.56	229	770.03	229	770.03	32	128.53	89.87
6. คุนาลัย ซิมพ์ลี่	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ส.ค. 58	ก.พ. 58	ก.ย. 59	23-2-29.4 ไร่	90	418.60	88	408.53	87	403.64	2	10.07	100.00
7. คุนาลัย บิ๊กเนส	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ม.ค. 60	มี.ค. 60	พ.ย. 60	10-0-74.5 ไร่	128	262.70	122	249.60	118	239.87	6	13.11	100.00
8. คุนาลัย พลอสเลน	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ก.ค. 61	ค.ค. 60	ส.ค. 61	8-3-43 ไร่	42	168.15	37	148.92	36	144.62	5	19.23	100.00
9. คุนาลัย จอย	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ส.ค. 61	ส.ค. 61	ก.พ. 62	47-3-0 ไร่	229	816.82	126	435.47	106	362.36	103	381.35	66.35
10. คุนาลัย จอย ออน 314	ถ.สิริโสธร จ.ฉะเชิงเทรา	พ.ค. 62	ม.ค. 62	พ.ย. 62	23-3-84.2 ไร่	132	504.16	17	57.48	7	20.76	115	446.68	26.66
11. คุนาลัย บิ๊กเนส 2	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ประมาณ ไตรมาส 2/63	มี.ค. 62	ประมาณ ไตรมาส 3/63	36-1-92.1 ไร่	363	826.00	-	-	-	-	363	826.00	8.93
โครงการในอนาคต														
12. คุนาลัย จอย 2	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ประมาณ ไตรมาส 2/63	ประมาณ ไตรมาส 4/62	ประมาณ ไตรมาส 3/63	70-3-57.5 ไร่	411	1,500.00	-	-	-	-	411	1,500.00	-
13. วิลล่า วาณิช	ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย	N/A	N/A	N/A	17-0-47.7 ไร่	168	672.00	-	-	-	-	168	672.00	-

โครงการ	จำนวนบ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย		บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง		บ้านที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง		รวม	
	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	229	87.74	-	-	16	6.13	16	6.13	261	100.00
2. คุณาลัย ซิมโฟนี	87	96.67	3	3.33	-	-	-	-	90	100.00
3. คุณาลัย บีกันส์	118	92.19	10	7.81	-	-	-	-	128	100.00
4. คุณาลัย พลอเลน	36	85.71	6	14.29	-	-	-	-	42	100.00
5. คุณาลัย จอย	106	46.29	23	10.04	55	24.02	45	19.65	229	100.00
6. คุณาลัย บีกันส์ 2	-	-	-	-	-	-	363	100.00	363	100.00
7. คุณาลัย จอย ออน 314	7	5.30	-	-	38	28.79	87	65.91	132	100.00

โครงการที่อยู่ในระหว่างการค้าเป็นมานานของบริษัทฯ 7 โครงการนั้นตั้งอยู่บนทำเลที่ดี 2 พื้นที่ ได้แก่นถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี และถนนสีริสสร ในพื้นที่อำเภอเมืองจะเข้เกรา จังหวัดจะเข้เกรา โดยสามารถจำแนกที่ดินแต่ละโครงการ ได้ดังนี้

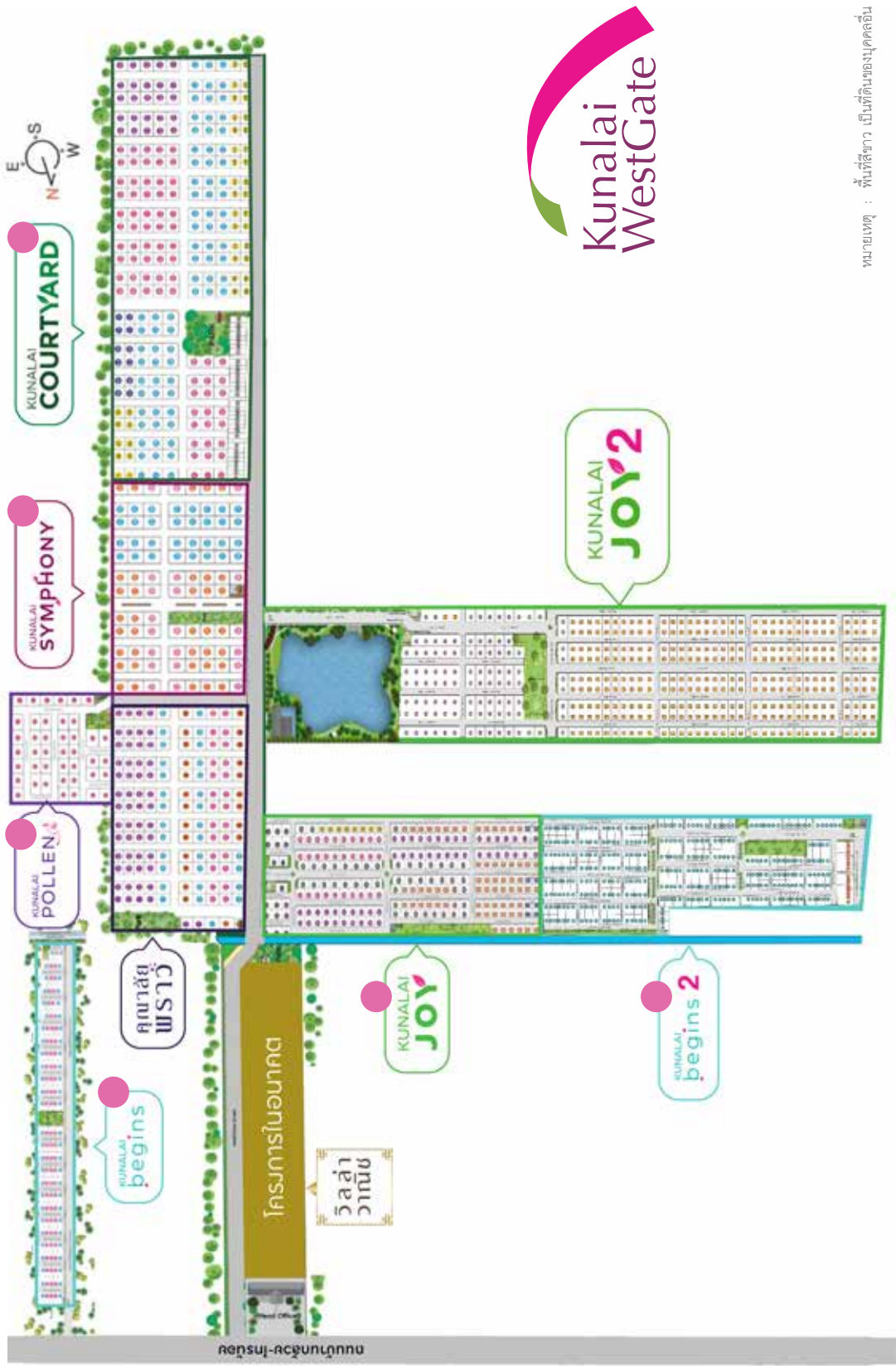
โครงการ	ที่ดินโครงการ
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
2. คุณาลัย ซิมโฟนี	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
3. คุณาลัย บีกันส์	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
4. คุณาลัย พลอเลน	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
5. คุณาลัย จอย	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
6. คุณาลัย บีกันส์ 2	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
7. คุณาลัย จอย ออน 314	ถนนสีริสสร จังหวัดจะเข้เกรา

โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ 6 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี



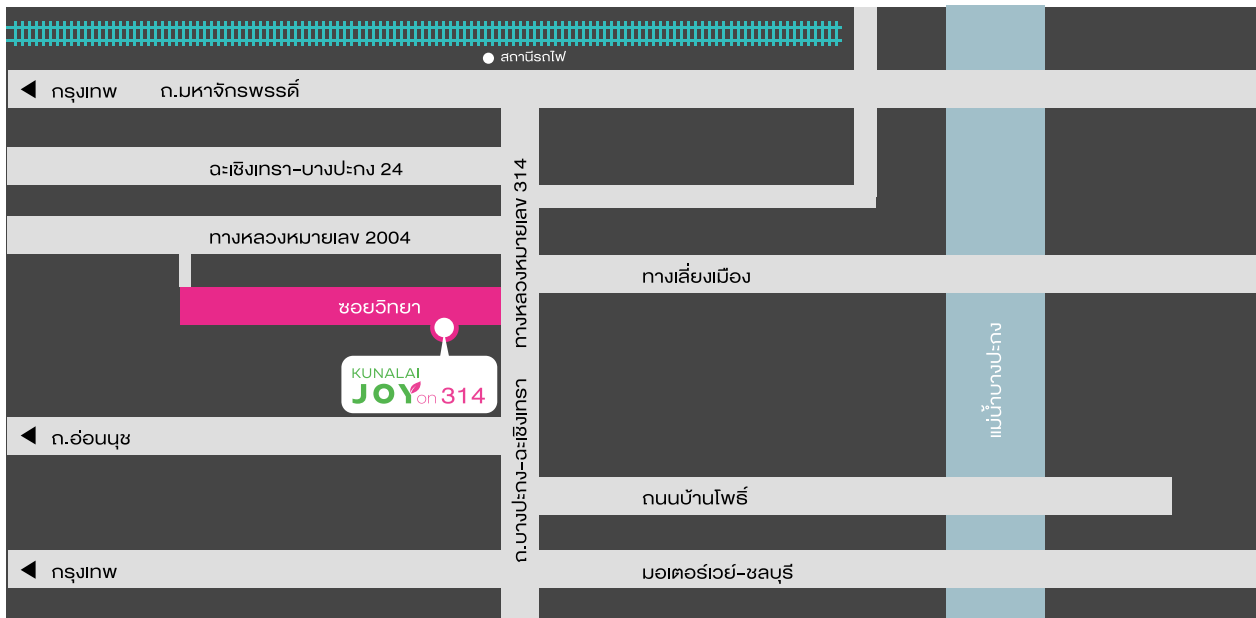
โดยมีผังโครงการดังนี้

● : โครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการในอำเภอพานพร้าว



หมายเหตุ : พื้นที่สีเทา เป็นที่ดินของบุคคลอื่น

โครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการอีก 1 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (มูลค่า จอย ออน 314) ตั้งอยู่บนถนนสิริโสธร ในพื้นที่อำเภอเมืองยะเซิงเกรา จังหวัดยะเซิงเกรา



โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการทั้ง 7 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สามารถสรุปข้อมูลของแต่ละโครงการได้ดังนี้

**ที่ตั้งโครงการ**

หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

เนื้อที่โครงการ

10-0-74.5 ไร่

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 263 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ทาวน์โฮม

จำนวนหลัง

128 หลัง

งบเฉลี่ยขาย ณ วันที่ 31 ธ.ค 2562

6 หลัง

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)

ประมาณ 2.05 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน หรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก

จุดเด่นของโครงการ

- ทาวน์โฮม ซึ่งมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.05 ล้านบาท
- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่
- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนหลักเช่น ถนนกาญจนาภิเษก ถนนราชพฤกษ์ ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญเช่น ทางพิเศษศรีรัช - วงแหวนรอบนอก
- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวกโดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก



KUNALAI
begins 2

ที่ตั้งโครงการ

หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

เนื้อที่โครงการ

36-1-92.1 ไร่

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 826 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์

จำนวนหลัง

363 หลัง

คมการขาย ณ วันที่ 31 ธ.ค 2562

363 หลัง (ยังไม่ได้เปิดขายโครงการโดยคาดว่าจะเปิดขายไตรมาส 2 ปี 2563)

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)

ประมาณ 2.28 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน หรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก

จุดเด่นของโครงการ

- ทาวน์โฮม ซึ่งมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.28 ล้านบาท
- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวิลด์ และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่
- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลักเช่น ถนนกาญจนาภิเษก ถนนราชพฤกษ์ ถนนรัตนาริเบิร์ต และทางด่วนที่สำคัญเช่น ทางพิเศษศรีรัช - วงแหวนรอบนอก
- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวกโดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

**ที่ตั้งโครงการ**

หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

เนื้อที่โครงการ

47-3-0 ไร่

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 817 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์

บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

จำนวนหลัก

229 หลัก

คงเหลือขาย ณ วันที่ 31 ธ.ค 2562

103 หลัก

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัก)

ประมาณ 3.57 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

จุดเด่นของโครงการ

- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.57 ล้านบาท
- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวิลด์ และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่
- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อถนนหลักเช่น ถนนกาญจนาภิเษก ถนนราชพฤกษ์ ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญเช่น ทางพิเศษศรีรัช - วงแหวนรอบนอก
- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวกโดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

**ที่ตั้งโครงการ**

หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

เนื้อที่โครงการ

47-1-89.8 ไร่

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 899 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์

บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / อาคารพาณิชย์

จำนวนหลัก

261 หลัก

งบเฉลี่ยขาย ณ วันที่ 31 ธ.ค 2562

32 หลัก (งบเฉลี่ยต่ออาคารพาณิชย์เท่านั้น)

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัก)

ประมาณ 3.44 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

จุดเด่นของโครงการ

- บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.44 ล้านบาท
- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่
- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทางหลักชั้น ถนนกาญจนาภิเษก ถนนราชพฤกษ์ ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญเช่น ทางพิเศษศรีรัช - วงแหวนรอบนอก
- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวกโดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

**ที่ตั้งโครงการ**

หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

เนื้อที่โครงการ

8-3-43 ไร่

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 168 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์

บ้านเดี่ยว

จำนวนหลัก

42 หลัก

งบเฉลี่ยขาย ณ วันที่ 31 ธ.ค 2562

5 หลัก

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัก)

ประมาณ 4.00 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มวัยทำงานที่ชอบความเป็นส่วนตัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

จุดเด่นของโครงการ

- บ้านเดี่ยว ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.00 ล้านบาท
- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวิลด์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่
- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อถนนหลักเช่น ถนนกาญจนาภิเษก ถนนราชพฤกษ์ ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญเช่น ทางพิเศษศรีรัช - วงแหวนรอบนอก
- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวกโดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก



KUNALAI SYMPHONY

ที่ตั้งโครงการ

หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

เนื้อที่โครงการ

23-2-29.4 ไร่

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 419 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์

บ้านเดี่ยว

จำนวนหลัก

90 หลัก

ลงมือขาย ณ วันที่ 31 ธ.ค 2562

2 หลัก

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัก)

ประมาณ 4.65 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าที่ชื่นชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่และมีครอบครัวที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย (3 Generation) ซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

จุดเด่นของโครงการ

- บ้านเดี่ยว ซึ่งมี 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำขึ้นไป 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.65 ล้านบาท
- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่
- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลักเช่น ถนนกาญจนาภิเษก ถนนราชพฤกษ์ ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญเช่น ทางพิเศษศรีรัช - วงแหวนรอบนอก
- บ้านสำหรับอยู่เป็นครอบครัวใหญ่แต่ยังคงความเป็นส่วนตัว โดยมี 3 ห้องนอนข้างบน และ 1 ห้องนอนข้างล่าง ซึ่งห้องนอนด้านล่างมีห้องน้ำในตัว
- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวกโดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

**ที่ตั้งโครงการ**

ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา

เนื้อที่โครงการ

23-3-84.2 ไร่

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 504 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์

บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

จำนวนหลัง

132 หลัง

คงเหลือขาย ณ วันที่ 31 ธ.ค 2562

115 หลัง

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)

ประมาณ 3.82 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

จุดเด่นของโครงการ

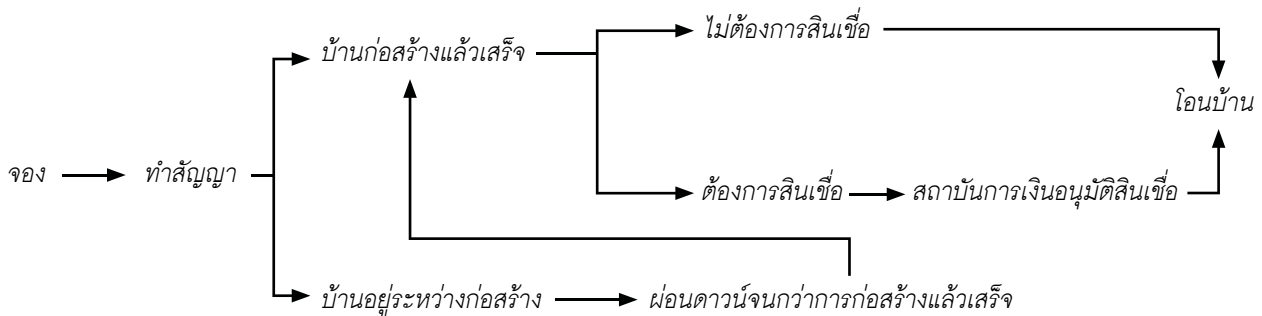
- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.82 ล้านบาท
- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนสีริสธรอยู่ในพื้นที่ EEC
- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อถนนหลัก และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษมอเตอร์เวย์ - ชลบุรี
- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ โรงพยาบาล โรบินสัน และศูนย์การค้ามากมาย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในช่วงแรก จึงต้องมีการกู้ยืมเงินบางส่วนจากสถาบันการเงิน ส่วนรูปแบบการรับชำระเงินในการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยส่วนใหญ่ จะเป็นการรับชำระเงินตอนจบและตอนทำสัญญาเพียงเล็กน้อย แล้วจึงรับเงินค่าขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านให้แก่ลูกค้า

โดยนโยบายในการขายของบริษัทฯ คือขายก่อนการสร้างบ้านเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้ผ่อนดาวน์ตามแผนงานก่อสร้าง และเตรียมตัวสำหรับการเข้าอยู่ กรณีทั่วไปจำนวนการผ่อนดาวน์จะเป็นจำนวนร้อยละ 3 - 5 ของราคาขาย โดยจำนวนงวดจะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้โดยเฉลี่ยบริษัทฯ ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 4 - 6 งวดขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยระหว่างการผ่อนดาวน์ยังสามารถติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อเตรียมตัวอนุมัติสินเชื่ออีกด้วย โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดเงื่อนไข และขั้นตอนการรับชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. เงินจบ : การชำระค่าจบจะเกิดขึ้นต่อเมื่อลูกค้าแสดงความสนใจในสินค้า และลงนามในสัญญาจองซื้อห้องชุดกับบริษัทฯ
2. เงินทำสัญญาจะซื้อขาย (“เงินทำสัญญา”) : การชำระเงินทำสัญญาจะเกิดขึ้นเมื่อลูกค้าได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายสินค้ากับบริษัทฯ
3. เงินดาวน์ : การชำระเงินจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อขายสินค้าซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดจำนวนงวดการชำระเงินและระยะเวลาในการชำระเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้างสินค้าแต่ละโครงการ
4. เงินโอนกรรมสิทธิ์ : การชำระเงินจะเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์สินค้าให้แก่ลูกค้า

โดยสามารถแสดงเป็นแผนผังดังนี้



ในกรณีที่ลูกค้าไม่มาผ่อนติดต่อกัน 3 งวด และไม่สามารถติดต่อได้ บริษัทฯ จะไม่คืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ลูกค้าต้องการสินเชื่อสำหรับการโอน แต่สถาบันการเงินไม่อนุมัติ บริษัทฯ อาจพิจารณาคืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า แล้วแต่กรณีโดยอ้างอิงจากนโยบายขายของบริษัทฯ ได้ระบุถึงการคืนเงินเพียง 3 กรณีดังนี้

- กรณีที่ลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน หลังทำสัญญาซื้อขายแล้ว บริษัทฯ จะคืนเงินจองให้
- กรณีที่ลูกค้าจองที่บูธ แต่เมื่อมาดูที่ตั้งโครงการแล้วไม่พอใจภายใน 14 วัน บริษัทฯ จะคืนเงินจองให้
- กรณีที่จองก่อนบ้านตัวอย่างจะก่อสร้างแล้วเสร็จ หากบ้านตัวอย่างแล้วเสร็จให้ลูกค้ามาชมบ้านตัวอย่างภายใน 2 สัปดาห์ หากไม่พอใจแบบบ้านบริษัทฯ จะคืนเงินจองให้

ทั้งนี้ ทุกกรณีที่บริษัทฯ จะพิจารณาคืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้

การตลาดและการแข่งขัน

กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

เนื่องด้วยสภาวะอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะในอำเภอบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี เป็นทำเลค่อนข้างมีการแข่งขันที่สูง ดังนั้น เพื่อสร้างความแตกต่างและสร้างมูลค่าเพิ่มในผลิตภัณฑ์ กลุ่มบริษัทฯ จึงมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสร้างสรรค์พัฒนาโครงการประหนึ่งการสร้างงานศิลปะ โดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้าน อาทิการออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยมาก เปิดโล่ง หรือการจัดสรรพื้นที่ใช้สอย เช่นการหลบมุมเสา หรือกำแพงที่ปิดโล่ง เป็นต้น อีกทั้ง ยังตกแต่งภูมิทัศน์ภายในรอบโครงการ โดยมีการตกแต่งสวน และการจัดสรรพื้นที่ส่วนใหญ่ในโครงการให้เห็นสวนหย่อมเป็นต้น เพื่อให้สอดคล้อง กับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการใช้ชีวิตชิวๆเพื่อการพักผ่อน ตลอดจนการพิถีพิถันในการเลือกวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งภายในโดยเน้นเป็นพิเศษถึงการใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังจัดหาทีมงานความ

สะดวกภายในโครงการอย่างครบถ้วน เช่น การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. เป็นต้น ตลอดจนการให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารจัดการโครงการและบริการหลังการขาย ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ การวางแผนพัฒนาการก่อสร้างโครงการ การให้บริการหลังการขายซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานบริการโดยเฉพาะที่ให้บริการและแก้ปัญหาให้กับลูกค้าที่เข้าพักอาศัยแล้ว

กลยุทธ์ทางด้านราคา

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ทางด้านราคา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะของผลิตภัณฑ์ พื้นที่ใช้สอยเป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังทำการเปรียบเทียบราคายางของโครงการกับโครงการอื่นที่อยู่ในละแวกพื้นที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งพิจารณาถึงต้นทุนของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการกำหนดราคาขายจะต้องเป็นราคาที่เหมาะสม ที่ทำให้ผู้บริโภครู้สึกถึงความคุ้มค่านอกจากนี้ในแต่ละช่วงของการขายโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะกำหนดราคาที่แตกต่างกันเช่น ในช่วง Pre-sales จะเป็นช่วงที่โครงการยังไม่ได้ก่อสร้าง ราคาจะถูกที่สุดเพื่อลดภาระของโครงการให้เร็วที่สุด หลังจากทำการเปิดขายช่วง Pre-sales กลุ่มบริษัทฯ จะมีกลยุทธ์ด้านการขาย ปรับราคาขึ้น โดยดูจากกระแสตอบรับหรืออุปสงค์ของลูกค้าจากการเปิดขายช่วงต้น ฝ่ายการขายจะคอยดูในเรื่องความต้องการหรือความสนใจของลูกค้าในแต่ละโครงการ และคอยปรับกลยุทธ์ด้านราคาตลอดระยะเวลาการขาย จนถึงปิดโครงการ การปรับกลยุทธ์ด้านราคาจะต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือในทำเลใกล้เคียงโครงการด้วย เช่น กรณีที่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการของผู้พัฒนารายอื่นหรือคู่แข่งอยู่ การฝ่ายการขายจะต้องทำการศึกษากลยุทธ์ด้านราคาของโครงการคู่แข่งประกอบกับการกำหนดราคาของกลุ่มบริษัทฯ ด้วย อย่างไรก็ตามยังคงต้องรักษาระดับส่วนกำไรขั้นต้นขั้นต่ำตามนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ ภายใต้กรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ภายในแผนงานและจะต้องสามารถรักษาระดับอัตราผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมที่ต้องการได้

กลยุทธ์ทางด้านสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆ หลากหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถรับรู้และจดจำชื่อบริษัทและโครงการของบริษัทได้ ดังนี้

1. การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น ป้ายบิลบอร์ด ป้ายบอกทาง เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่รอบๆ โครงการหรือบริเวณใกล้เคียงกับทำเลที่ตั้งโครงการเป็นหลัก หรือในพื้นที่รอบๆ บริเวณกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
2. การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (Below The Line) เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail) การออกบูธแสดงสินค้าตามสถานที่ต่างๆ ที่กลุ่มเป้าหมายนิยมไปเช่นศูนย์การค้าซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้นโดยเน้นการนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับโครงการเพื่อให้ลูกค้าเห็นถึงบรรยากาศของโครงการและเป็นการกระตุ้นให้ลูกค้าเยี่ยมชมโครงการการจัดกิจกรรมบริเวณพื้นที่ภายในโครงการ การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น รวมทั้งการจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปแล้ว เพื่อให้ลูกค้าได้เข้ามามีส่วนร่วมร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะก่อให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปยังผู้บริโภคอื่นๆ ต่อไป เป็นต้น
3. การสื่อสารการตลาดในช่องทางสื่อใหม่ (New Media) เช่น การสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท (www.kunalai.co.th) การสื่อสารผ่าน Facebook (Kunalai) การสื่อสารผ่านระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) การสื่อสารผ่าน Line official account การสื่อสารผ่าน Google ads และ Google Display Network เป็นต้นซึ่งการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการสื่อสารทางการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่อยู่นอกพื้นที่ได้กว้างกว่าการสื่อสารประเภทอื่นๆ

ในด้านการส่งเสริมการขาย กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาถึงแรงจูงใจที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อในรูปแบบต่างๆ ก่อนแล้วจึงนำมาพิจารณาเพื่อนำมาออกแบบโปรโมชั่นเพื่อส่งเสริมการขาย เช่น จิบฉลากแถมรถ จิบฉลากแถมเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ทั้งนี้ เมื่อรวมค่าใช้จ่ายจากโปรโมชั่นดังกล่าว แล้ว กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงมีผลตอบแทนที่สูงกว่าราคาฐานที่ใช้ในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อผลตอบแทนหรือกำไรในภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ แต่อย่างใด

ปี 2562 พบว่าบริษัทฯ มีอัตราการปฏิเสธการซื้อบ้านของลูกค้าของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 37.78 สูงขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 ประมาณร้อยละ 36.92 โดยหนึ่งในสาเหตุหลักที่ลูกค้าปฏิเสธการซื้อบ้าน คือ การขอสินเชื่อบ้านไม่ผ่าน ส่วนอีกหนึ่งสาเหตุ คือ การเปลี่ยนใจของลูกค้าเอง บริษัทฯ จึงได้ประสานงานไปยังธนาคารพาณิชย์ในการฝึกอบรม และให้ความรู้ด้านสินเชื่อแก่พนักงานขายของบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานของบริษัทฯ สามารถตรวจสอบเบื้องต้นถึงเอกสารต่างๆ ของลูกค้าถึงความน่าเชื่อถือได้ในการขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการจัด Financial Day เพื่อเป็นการให้ความรู้แก่ลูกค้า และการเตรียมพร้อมสำหรับการขอสินเชื่อบ้านอีกด้วย อีกทั้งบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าคอมมิชชั่นฝ่ายขาย ว่าจะจ่ายเมื่อมีการโอนบ้านเท่านั้น จึงทำให้พนักงานขายของบริษัทฯ จะพยายามคัดเลือกลูกค้าที่มีศักยภาพในการโอนบ้านเท่านั้น

กลยุทธ์ทางการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายบนพื้นที่หน้าโครงการ ด้วยทีมงานขายที่มีความเป็นมืออาชีพ ซึ่งมีความรู้และเข้าใจในผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี สามารถอธิบายให้ลูกค้าและผู้สนใจได้รับรู้ทราบรายละเอียดและข้อมูลของโครงการ และมีการพาเข้าไปชมบ้านตัวอย่างจริง โดยมีทีมขายประจำโครงการและมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายเพื่อสร้างแรงจูงใจให้แก่พนักงานขายภายใต้กรอบนโยบายของบริษัทฯ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ เป็นลูกค้าชาวไทยวัยทำงานอายุประมาณ 21- 55 ปี โดยส่วนใหญ่ผู้หญิงเป็นผู้ตัดสินใจในการซื้อสินค้า โดยมีลักษณะในการทำงานหนัก ชอบท่องเที่ยว อีกทั้งยังมองหาสินค้าที่คุ้มค่า มีจุดประสงค์ในการซื้อคือต้องการที่พักอาศัยเพิ่มเติมต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีวันหยุดพักผ่อนที่ได้พักผ่อนอย่างแท้จริง ส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อบ้านหลักแรก และมักเป็นการซื้อเพื่อเป็นของขวัญให้ผู้อื่น เช่น บิดา มารดา ให้ใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุการทำงาน โดยผู้ซื้อจะมีเงินเดือนเฉลี่ยขั้นต่ำ 30,000 บาทขึ้นไปโดยลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกลุ่มลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่บริเวณนนทบุรี และเป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อการเก็งกำไร ทั้งนี้สามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็น 4กลุ่ม ตามระดับราคาของสินค้าดังนี้

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
คุณาลัย บีกินส์	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000บาทขึ้นไปต่อเดือนหรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
คุณาลัย จอย	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
คุณาลัย พอลเลน	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน และต้องการความเป็นส่วนตัว
คุณาลัย ซิมโฟนี	กลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่และมีครอบครัวที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย (3 Generation) มีรายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

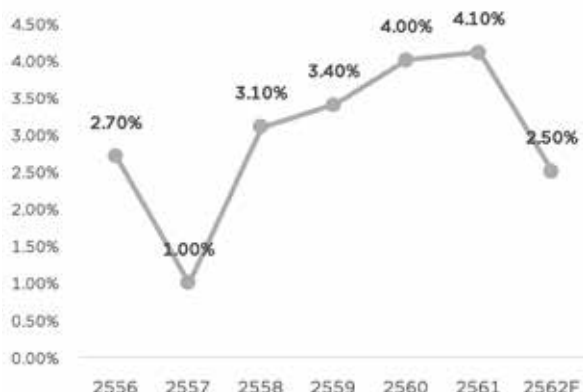
สภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถพิจารณาได้จากสภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัจจัยที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจทั้งระดับมหภาคและระดับจุลภาค เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ การเติบโตของเศรษฐกิจเสถียรภาพทางการเมือง เป็นต้น ปัจจัยดังกล่าวล้วนส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดการณ์อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของปี 2562 ในอัตราร้อยละ 2.5 จะลดลงจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 ผลมาจากการเติบโตในต่างประเทศชะลอตัว โดยเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกชะลอตัวจากปัญหาสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ส่งผลให้มูลค่าการส่งออกสินค้าในปี 2562 หดตัวลงร้อยละ -2.7 ด้านการท่องเที่ยวในปี 2562 มีจำนวน 39.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 4.2 สำหรับด้านการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.4 และ 2.4 ตามลำดับ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ ของภาครัฐในครึ่งปีหลังของปี 2562 และการบริโภคภาคครัวเรือนขยายตัวขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 1.9 ตามการเบิกจ่ายรายจ่ายประจำปีงบประมาณปี 2562 (ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง)

อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง



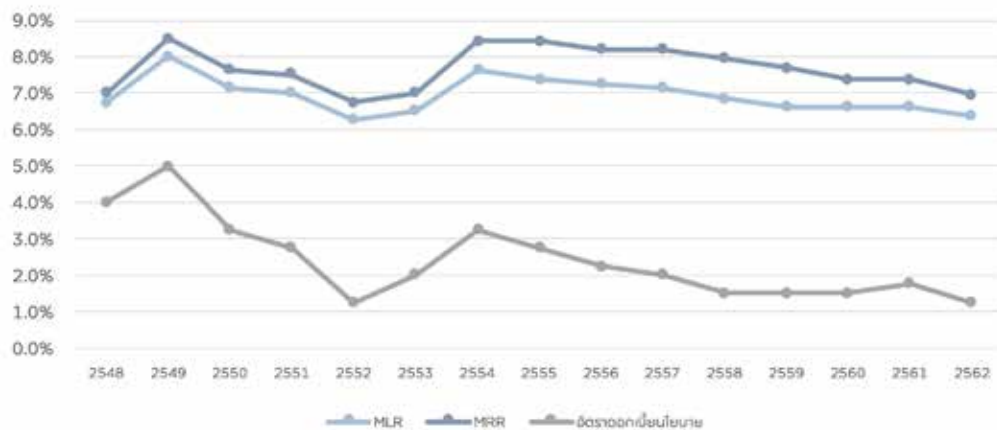
ภาวะอัตราดอกเบี้ย

ระดับอัตราดอกเบี้ยถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลัก ทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจะเป็นปัจจัยที่กำหนดระดับหนี้สินของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ยังมีส่วนสำคัญต่อการกำหนดความสามารถในการชำระหนี้และการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ต่อปี จึงทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายเท่ากับร้อยละ 1.25 ต่อปี เนื่องจากประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ นโยบายการเงินที่ผ่อนคลายมากขึ้นจะช่วยทำให้เศรษฐกิจขยายตัว และเอื้อให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปกลับสู่กรอบเป้าหมาย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทย

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย



ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินต่อเศรษฐกิจไทย

ในปี 2562 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ นอกจากนี้ภาครัฐยังมีนโยบายสำคัญๆ ซึ่งส่งผลกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) ที่มีผลบังคับใช้เดือน เมษายน 2562 ซึ่งส่งผลต่อที่อยู่อาศัยหลังที่สอง หรือที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทโดยมาตรการดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการเก็งกำไรของผู้ที่ทำธุรกรรมสัญญาบ้านหลังที่ 2 และ 3 เพื่อไม่ให้เกิดการเก็งกำไร ซึ่งนโยบายดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่ต้องการมีบ้านหลังแรกที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท
- สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้ผ่านความเห็นชอบร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน ซึ่งจะผลบังคับใช้เดือน มกราคม 2563 โดยอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่ดินของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หากมีการถือที่ดินรกร้างว่างเปล่า จะถูกจัดเก็บภาษี

ปัจจัยทั้ง 2 นั้น อาจส่งผลกระทบต่อ ต้นทุนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงิน หรือ ยอดการปฏิเสธสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ซึ่งล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินธุรกิจทั้งสิ้น โดยมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) จะส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท และแก่บุคคลที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และ 3 เพื่อการเก็งกำไรเป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะโครงการของบริษัทฯ มีลูกค้าหลักเป็นผู้ซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก ในขณะที่ราคาบ้านอยู่ในระดับราคาไม่ถึง 10 ล้านบาท ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าว

มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563 (มาตรการลดภาระภาษีเพื่อที่อยู่อาศัย)

ในวันที่ 22 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี ได้มีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ โดยจะปรับลดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ลงจากร้อยละ 2.00 เป็นร้อยละ 0.01 และลดค่าจดจำนองจากร้อยละ 1.00 เป็นร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายบ้านที่มีราคาไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อหน่วย เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม โดยจะมีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลาดังนี้ 1 มกราคม 2563 ถึง 24 ธันวาคม 2563 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสินค้าที่ราคาขายต่ำกว่า 3,000,000 บาท อาทิ โครงการคุณาลัย ปิ่นเกล้าและโครงการคุณาลัย ปิ่นเกล้า 2

จากมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) ซึ่งส่งผลให้เกิดการเริ่มโอนอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 ก่อนมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้านบังคับใช้ จากเหตุผลดังกล่าวส่งผลให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยรวมของปี 2562 จะลดตัวจากปีก่อนหน้า อีกทั้งมาตรการการลดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง อาจส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของการโอนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงก่อนการมีผลบังคับใช้มาตรการดังกล่าว อย่างไรก็ตามมาตรการดังกล่าว จะช่วยให้กระตุ้นให้เกิดการซื้อขาย และโอนที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด คอนโดมิเนียม ที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยผู้ตรวจการธนาคารอาสารักษาราย (ธอส.) และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่ามาตรการการลดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง จะช่วยกระตุ้นให้ยอดขายให้เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 30 ซึ่งใกล้เคียงกับช่วงปี 2558 ต่อปี 2559 ที่รัฐบาลเคยออกมาตรการลักษณะเดียวกันนี้ออกมา

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

• อุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์

จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกสิกรไทย พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วง 6 เดือนหลังของปี 2562 มีภาวะชะลอตัว อ้าวจึงจากข้อมูลของ เอเจนซี ฟอรั เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส แสดงให้เห็นว่า จำนวนที่อยู่อาศัยค้างขายสะสม ณ กลางปี 2562 ในกลุ่มระดับราคากลาง (2 – 5 ล้านบาท) โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนคงเหลือมากที่สุดเมื่อเทียบกับระดับราคาอื่น

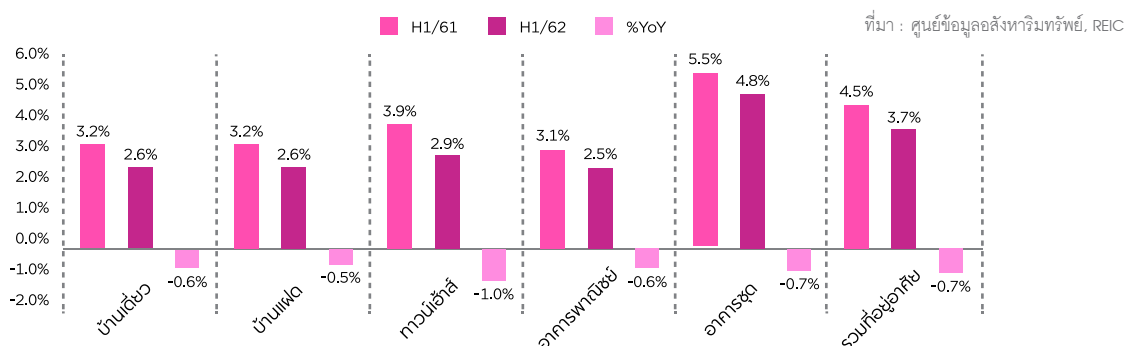
สัดส่วนที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลแบ่งตามระดับราคา ณ กลางปี 2562	ทาวน์โฮม
ราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท	28.8%
ระหว่าง 2 – 5 ล้านบาท	67.9%
ระหว่าง 5 – 10 ล้านบาท	3.0%
10 ล้านบาทขึ้นไป	0.3%

ที่มา : เอเจนซี ฟอรั เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส

สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการอาจพบกับการแข่งขันที่รุนแรงในโครงการระดับกลาง ซึ่งเป็น Segment ที่มีผู้ประกอบการเข้ามาลงทุนอย่างหนาแน่น อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเพิ่มโปรโมชันทางการตลาดเพื่อที่จะให้สามารถขายโครงการดังกล่าวได้ ในช่วง 6 เดือนหลังของปี 2562 อีกทั้งข้อมูลจากศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่ายอดขายของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงครึ่งปีหลังน่าจะชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2562 ส่งผลให้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมอาจลดลงประมาณร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีการเริ่มขยายการโอนกรรมสิทธิ์ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ก่อนการประกาศใช้มาตรการ LTV ในช่วงเดือนเมษายน 2562 โดยมาตรการควบคุมการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน หรือ LTV จะมุ่งเน้นการชะลอการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นมาตรการดังกล่าวจึงส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของผู้ที่ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงในสัดส่วนที่ต่ำ

• อุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์

หากวิเคราะห์อุปสงค์โดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ผ่านการพิจารณาอัตราการดูดซับซึ่งเป็นดัชนีชี้วัดความต้องการซื้อของผู้บริโภคในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราการดูดซับของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในแต่ละประเภท สำหรับครึ่งปีแรกของปี 2561 และปี 2562 มีรายละเอียดดังนี้



จากข้อมูลอัตราการดูดซับของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จะเห็นได้ว่าอัตราการดูดซับของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด มีการลดจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยอัตราการดูดซับต่อเดือนของงวด 6 เดือนแรกปี 2562 สำหรับ บ้านเดี่ยวบ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 2.6 ร้อยละ 2.6 ร้อยละ 2.9 ร้อยละ 2.5 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ ส่งผลให้อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยโดยรวมของงวด 6 เดือนแรกปี 2562 เท่ากับร้อยละ 3.7 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ผลดำเนินงานที่ผ่านมามีบริษัทฯ อัตราการดูดซับของการขายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ของบริษัทฯ ในปี 2562 เฉลี่ยต่อเดือน ร้อยละ 5.6 (คิดจากจำนวนบ้านที่ขายได้ในปี 2562 เท่ากับ 319 หลัง หาดด้วยจำนวนบ้านคงเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 บวกจำนวนบ้านที่ ขายได้ของโครงการในปี 2562 รวมเท่ากับ 475 หลัง แล้วจึงนำมาหาร 12 เพื่อเป็นอัตราการดูดซับต่อเดือน) โดยบริษัทฯ มีอัตราการดูดซับที่ สูงกว่าอัตราการดูดซับของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการแข่งขัน และความสามารถ ในการจำหน่ายสินค้าของบริษัทฯ ที่โดดเด่นกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

นอกจากนี้รายงานสรุปผลสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยอ้างอิงจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่าโครงการที่อยู่อาศัย ที่อยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งปีแรกปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ทำเลบ้านจัดสรรที่ ขายได้มากที่สุด 5 อันดับแรกโดยพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่ คือ

1. บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย มีจำนวน 2,813 หน่วย มีมูลค่าขายได้ใหม่ 12,609 ล้านบาท
2. บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีจำนวน 2,206 หน่วย มีมูลค่าขายได้ใหม่ 9,069 ล้านบาท
3. เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีจำนวน 1,532 หน่วย มีมูลค่าขายได้ใหม่ 4,638 ล้านบาท
4. คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง มีจำนวน 1,371 หน่วย มีมูลค่าขายได้ใหม่ 6,598 ล้านบาท และ
5. เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด มีจำนวน 1,357 หน่วย มีมูลค่าขายได้ใหม่ 8,724 ล้านบาท

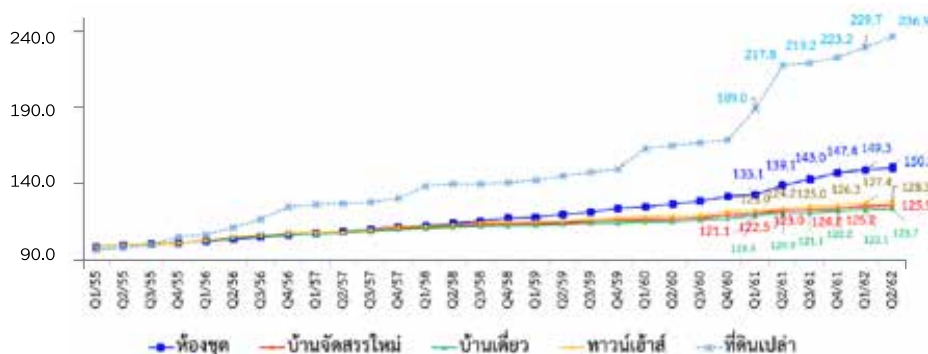
โดยทำเลเกือบทั้งหมดใน 4 อันดับนี้ มีสัดส่วนการขายทาวน์เฮ้าส์ โดยมีราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุดจากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่าในบริเวณบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งโครงการหลักของบริษัทฯ มีจำนวนบ้านจัดสรรที่ขายได้ สูงสุดเป็นอันดับ 1 เท่ากับ 2,813 หน่วย หรือคิดเป็นมูลค่าขายได้ใหม่ 12,609 ล้านบาท รวมถึงบริษัทฯ ยังมีผลิตภัณฑ์ระดับราคาที่หลากหลายที่สามารถตอบสนองกับความต้องการตรงจุด

นอกจากนี้ ทำเลบ้านจัดสรรที่เหลืขายมากที่สุด 5 อันดับแรกโดยพิจารณาจากหน่วยเหลือขายสะสม คือ

1. บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย มีจำนวน 15,008 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 65,681 ล้านบาท
2. ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ มีจำนวน 13,046 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 44,523 ล้านบาท
3. บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีจำนวน 9,095 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 41,793 ล้านบาท
4. เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีจำนวน 7,337 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 20,861 ล้านบาท และ
5. คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง มีจำนวน 5,567 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 25,728 ล้านบาท

• ดัชนีราคาของตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในด้านดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตั้งแต่เดือน มกราคม 2555 - มิถุนายน 2562 มีรายละเอียดดังนี้



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, REIC

จากดัชนีข้างต้น จะเห็นได้ว่าดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ต้นช่วงเดือนมกราคม 2555 โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2562 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่เท่ากับ 125.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวเท่ากับ 123.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 128.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

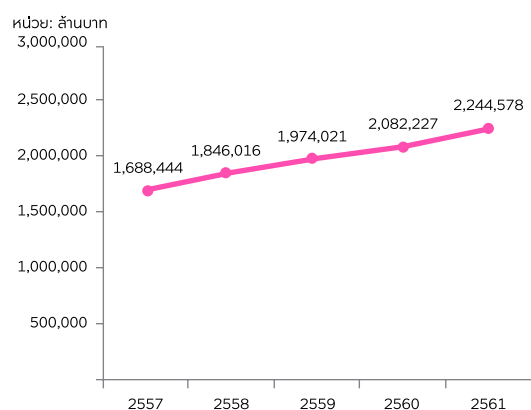
• ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าตัวเลขยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล ในปี 2561 มีมูลค่าอยู่ที่ 2.24 ล้านล้านบาท โดยมีอัตราการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 7.80 สำหรับปี 2561 ในขณะที่อัตราการเติบโตของสินเชื่อสำหรับปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 5.48 ต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมที่มีการเติบโตขึ้นจากปีก่อน

นอกจากนี้จากข้อมูลของนายคสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร พบว่าในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 อัตราการปฏิเสธสินเชื่อสำหรับอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 35 อันเป็นผลจากมาตรการคุมสินเชื่อสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตามหากเปรียบเทียบกับอัตราการปฏิเสธสินเชื่อสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2562 พบว่าบริษัท มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด โดยบริษัท มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อสำหรับอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าร้อยละ 25.15

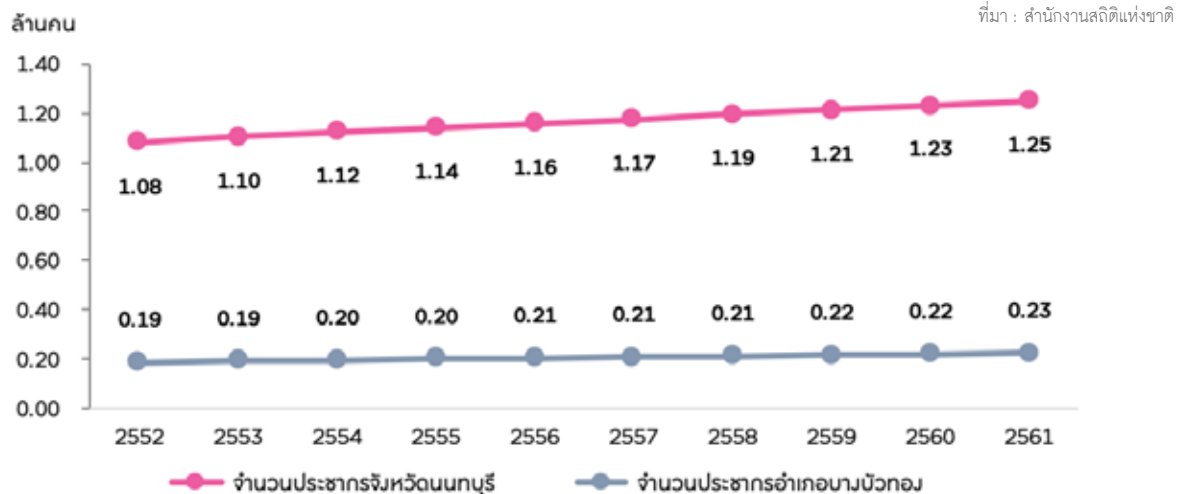
สินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

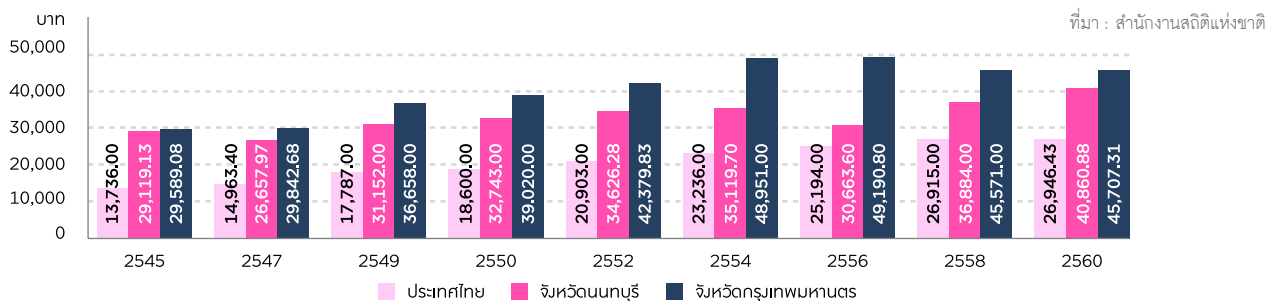


ศักยภาพในการเติบโตของในเชิงเศรษฐกิจและการคมนาคมของจังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ปริมณฑลที่ถูกออกแบบให้เป็นเมืองรองรับการขยายตัวและการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร และในปัจจุบันจังหวัดนนทบุรีมีอัตราการขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ภาวะสังคมของจังหวัดนนทบุรีอยู่ในลักษณะสังคมเมือง เนื่องจากการขยายตัวของจำนวนประชากรอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ปี 2552 - 2561 มีรายละเอียด ดังนี้



จากแผนภาพข้างต้น แสดงให้เห็นว่าตั้งแต่ปี 2552 - 2561 จำนวนประชากรในจังหวัดนนทบุรี มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจาก 1.08 ล้านคนในปี 2552 เป็น 1.25 ล้านคนในปี 2561 รวมถึงอำเภอบางบัวทอง ซึ่งเป็นอำเภอที่มีจำนวนประชากรในปี 2561 มากที่สุดเป็นอันดับ 2 ของจังหวัดนนทบุรี ก็มีการขยายตัวของจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเพิ่มขึ้นจาก 0.19 ล้านคนในปี 2552 เป็น 0.23 ล้านคนในปี 2561 ทั้งนี้ในด้านรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของประชากรในจังหวัดนนทบุรี ยังมีมูลค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของประชากรในประเทศไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้



จากข้อมูลสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากรในจังหวัดชลบุรี เพิ่มขึ้นจาก 29,119.13 บาท ในปี 2545 เป็น 40,860.88 บาท ในปี 2560 ในขณะที่รายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากรในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเพิ่มขึ้นจาก 29,589.08 บาท ในปี 2545 เป็น 45,707.31 บาท ในปี 2560

นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็นพื้นที่ขยายเส้นทางคมนาคมรองรับการเดินทางเข้า และออกกรุงเทพมหานคร โดยมีแผนการพัฒนาโครงข่ายการขนส่งทางน้ำและระบบรถเมล์ เพื่อให้เกิดการเดินทางแบบไร้รอยต่อระหว่างการเดินทางทางน้ำ ถนน และระบบราง มีการก่อสร้างถนนสายหลักเพิ่มเติม และมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าจำนวน 3 เส้นทาง ประกอบด้วยโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง(เตาปูน – บางใหญ่) ซึ่งเปิดให้บริการแล้ว โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย – มีนบุรี) ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในปี 2564 และโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำตาล (แคราย – นิมิต) ซึ่งได้ศึกษาความเหมาะสมในการก่อสร้างแล้ว คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2564

ด้วยศักยภาพด้านความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานในด้านการคมนาคม ทั้งรถไฟฟ้า ท่าเรือ และถนนทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ส่งผลให้ระบบเศรษฐกิจของจังหวัดชลบุรีขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยมีพื้นที่เศรษฐกิจ และพื้นที่เมืองที่สำคัญหลายแห่งประกอบด้วย บริเวณเมืองทองธานี บริเวณศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ บริเวณเทศบาลนครปากเกร็ด บริเวณเขินทริลลอสต์เกต เป็นต้น

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้จังหวัดชลบุรี ถือเป็นหนึ่งในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากจังหวัดชลบุรีมีการขยายตัวของประชากรอย่างต่อเนื่อง มีความพร้อมด้านการคมนาคม และการเชื่อมต่อระหว่างการขนส่งผ่านระบบถนน น้ำ และราง ส่งผลให้มีการขยายพื้นที่เศรษฐกิจในจังหวัดชลบุรีอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากภาวะอุตสาหกรรมที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดแล้ว จะเห็นได้ว่ามาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) ถือเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ทำให้เกิดการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ถึงแม้ว่ามาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท และกลุ่มบุคคลที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และ 3 เป็นหลัก อย่างไรก็ตามพิจารณาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือ ทาวน์โฮม จะมีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาททั้งหมด โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ กลุ่มลูกค้าชาวไทยวัยทำงานอายุประมาณ 21 – 55 ปี ที่ต้องการมีบ้านหลังแรก ด้วยวัตถุประสงค์การซื้อเพื่ออยู่อาศัย ไม่จะเป็นการเข้ามาอาศัยในจังหวัดชลบุรี ที่มีอัตราค่าครองชีพต่ำกว่าบริเวณกรุงเทพมหานคร หรือการซื้อเพื่อขยายครอบครัว ดังนั้นจากตำแหน่งทางการตลาดและกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการดังกล่าว

นอกจากนี้จังหวัดชลบุรีเป็นพื้นที่ปริมณฑลที่ถูกออกแบบให้เป็นเมืองรองรับการขยายตัวและการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้ในปัจจุบันจังหวัดชลบุรีมีอัตราการขยายตัวของชุมชนอย่างต่อเนื่อง ตามการพัฒนาในด้านระบบการคมนาคม และการขยายตัวของบริเวณเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น บริเวณเมืองทองธานี และบริเวณศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ เป็นต้น ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนระยะยาวต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณจังหวัดชลบุรี นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ขนาดรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน ของประชากรในบริเวณจังหวัดชลบุรี และจังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้เป็นอย่างดีอีกด้วย อย่างไรก็ตาม แม้ว่ากฎหมายผังเมืองใหม่ของจังหวัดชลบุรี ที่คาดว่าจะประกาศใช้ในช่วงปี 2563 จะมีการกำหนดให้การจัดสรรที่ดิน ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ จะต้องมีความกว้างของเขตทาง 10-12 เมตร ซึ่งส่งผลให้การจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ทำได้ลำบาก เนื่องจากถนน หรือซอย ในจังหวัดชลบุรีส่วนใหญ่มีขนาดความกว้างไม่เกิน 10 อย่างไรก็ตามถนนบริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งเป็นถนนที่บริษัทฯ ตัดขึ้นเพื่อรองรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในอนาคต เป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้างประมาณ 18 เมตร ส่งผลให้บริษัทฯ จะยังคงมีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ดินของบริษัทฯ แม้ว่าจะมีการประกาศใช้กฎหมายผังเมืองดังกล่าว

การแบ่งเงินด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

การแบ่งเงินในตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบนั้นมีคู่แข่งหลายราย โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคู่แข่งส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบที่มีทำเลใกล้เคียงกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เนื่องจากโดยทั่วไปแล้วการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้ระยะเวลาในการพัฒนา อีกทั้ง ผู้ประกอบการต้องศึกษาความต้องการของผู้บริโภค หรือกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน เพื่อให้โครงการประสบความสำเร็จในการขาย

หากพิจารณาสภาพการแบ่งเงินในตลาดแล้วกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าทำเลที่ตั้งโครงการของกลุ่มบริษัทฯ นั้นอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ และมีแนวโน้มการเติบโตสูง เช่น พื้นที่ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า หรือพื้นที่ส่วนต่อขยายจุดขึ้น-ลงทางด่วน เป็นต้น นอกจากนี้ทุกโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ และสามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ได้อย่างสูงสุด ซึ่งสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และทำให้มีการแนะนำแบบบอกต่อ อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับบริการลูกค้า เช่น การอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อ เป็นต้น

โดยปัจจัยที่ลูกค้าใช้เพื่อตัดสินใจเพื่อเลือกซื้อที่พักอาศัย โดยหลักแล้วมาจากทำเลที่ตั้ง ความปลอดภัย ราคาต่อตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคซึ่งพื้นที่ถนนกบฏเป็นทำเลที่อยู่อาศัยที่มีคนค้นหาในกรุงเทพฯ ปริมาณมากที่สุดโดยมีระบบสาธารณูปโภคที่ดีมีระบบขนส่งมวลชนและอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ ซึ่งเอื้ออำนวยแก่ผู้ที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพฯ และบริเวณข้างเคียงถนนกบฏ นอกจากนี้ ราคาที่อยู่อาศัยยังมีมูลค่าเฉลี่ย 2 - 6 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมแก่ผู้ที่มีเงินเดือนเฉลี่ยขั้นต่ำ 30,000 บาทขึ้นไป ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นรายภาค และจังหวัด พ.ศ. 2545 - 2560 พบว่าในบริเวณจังหวัดกรุงเทพมหานครมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน ประมาณ 45,707 บาท ในปี 2560 และจังหวัดนนทบุรีมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน ประมาณ 40,860 บาท ในปี 2560 (ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สภาพการแบ่งเงินในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี แบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์ของแต่ละโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (บางบัวทอง)	โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด (ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท) โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี (ราคาเริ่มต้น 3.98 ล้านบาท) โครงการคุณาลัย พอลเลน (ราคาเริ่มต้น 3.79 ล้านบาท) โครงการคุณาลัย จอย (ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท)	โครงการบ้านวิวสวน โดยบริษัท บ้านวิวสวน จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท) โครงการคุณาภิกร พาร์ค โดยบริษัท คุณาภิกร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.58 ล้านบาท) โครงการ บ้านธสิริ 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธสิริ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 3.59 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว
บ้านเดี่ยว (ฉะเชิงเทรา)	โครงการคุณาลัย จอย ออน 314 (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท)	โครงการมารวย โสธร 4 โดยบริษัท มารวย เรียวเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3-4.2 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว (หมดแล้ว) โครงการเพพ มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการเพพ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการ บ้านโพธิ์ วิลล่า โดยบริษัท สิ้นธร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.69 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการเดอะคริสต์ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว (หมดแล้ว) โครงการแลนด์ฮิลล์ โสธร โดยบริษัท ลิลิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการเจ วิลล่า บางปะกง - บ้านโพธิ์โดยบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ (ต่อ)	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการเดอะแพลนท์ ลีโธส โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.69 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการมารวย ริเวอร์ไซด์ โดยบริษัท มารวย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3-4.2 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว
บ้านแฝด (บางบัวทอง)	โครงการคุณาลัย คอร์ทฮาร์ต (ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท) โครงการคุณาลัย จอย (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท)	โครงการบ้านวิวสวน โดยบริษัท บ้านวิวสวน จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.61 ล้านบาท) โครงการ The Essence โดยบริษัท ทิชา เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) โครงการบ้านรัตนรัตน์ โดยบริษัท รัตนรัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) โครงการ บ้านณสิริ 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ณสิริ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด
บ้านแฝด (ฉะเชิงเทรา)	โครงการคุณาลัย จอย อ่อน 314 (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท)	โครงการมารวย โสธร 4 โดยบริษัท มารวย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการเดอะทรีสต์ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการ บ้านโพธิ์ วิลล์ โดยบริษัท สิ้นขร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการมารวย ริเวอร์ไซด์ โดยบริษัท มารวย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการแลนด์โฮ โฮม โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการเพฟ มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านแฝด
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	โครงการคุณาลัย บีกินส์ (ราคาเริ่มต้น 1.98 ล้านบาท)	โครงการโลโอ บลิสซ์ กาญจนภิเษก โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการศุภาลัย พรีเมียม กาญจนภิเษก-ชัยพฤกษ์ โดย บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการพลัสโน เวสต์เกต โดย บริษัท เอ พี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการ The Essence โดยบริษัท ทิชา เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการบ้านรัตนรัตน์ โดยบริษัท รัตนรัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท) อาคารพาณิชย์ โครงการ เดอะ แฮมมิลตัน กาญจนภิเษก-บางใหญ่ โดยบริษัท ดี-แลนด์ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการ ภูมิธรา กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ณชัย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 1.79 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการ บ้านณสิริ 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ณสิริ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท) ทาวน์โฮม

ทั้งนี้หากพิจารณาถึงความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เข้ามาประกอบธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง โดยมีปัจจัยสนับสนุนการแข่งขัน ดังนี้

1. บริษัทฯ มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณเขตบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีมามากกว่า 10 ปี ทำให้บริษัทฯ มีความเข้าใจในความต้องการของผู้พักอาศัยในบริเวณดังกล่าว และ สามารถพัฒนาผลิตภัณฑ์ ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ได้อย่างตรงจุด

2. บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ จึงมุ่งเน้นออกแบบบ้านให้เหมาะสมตามความต้องการของลูกค้าที่มองหาบ้านใหม่ได้อย่างเหมาะสมกับแต่ละระดับราคาของบ้าน
3. บริษัทฯ มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบเมืองที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย อาทิ สโมสรที่มีให้บริการห่อ ออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และทะเลสาบ เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนให้แก่ผู้ซื้อโครงการ
4. บริษัทฯ สามารถลดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อให้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม จากการปรับกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจผ่านการฝึกอบรมพนักงานขายให้มีความรู้ด้านสินเชื่อ เพื่อให้พนักงานขายสามารถช่วยเหลือลูกค้าในการจัดเตรียมเอกสารสำหรับการขอสินเชื่อได้ครบถ้วน และการจัดกิจกรรม Financial Day ในทุกไตรมาส เพื่อเป็นการให้ความรู้และรับแก้ปัญหาด้านสินเชื่อแก่ลูกค้ารวมถึงบริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าคอมมิชชั่นฝ่ายขาย ให้ขึ้นอยู่กับยอดการโอนบ้านเท่านั้น ส่งผลให้พนักงานฝ่ายขายของบริษัทฯ พยายามสรรหาเฉพาะลูกค้าที่มีศักยภาพในการโอนบ้านเท่านั้น
5. บริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีต่อสถาบันการเงินหลายแห่ง ที่พร้อมจะสนับสนุนลูกค้าของบริษัทฯ ในการให้สินเชื่อบ้านเพื่อยู่ออาศัย อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า คู่ค้า คนในท้องถิ่น และ ชุมชนรอบข้าง
6. บริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) เนื่องจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือ ทาวน์โฮม จะมีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาททั้งหมด โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ กลุ่มลูกค้าชาวไทยวัยทำงานอายุประมาณ 21 – 55 ปี ที่ต้องการมีบ้านหลังแรก ด้วยวัตถุประสงค์การซื้อเพื่อยู่ออาศัย ดังนั้นจากตำแหน่งทางการตลาดและกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการดังกล่าว

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาที่ดิน

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการหลายแหล่ง ได้แก่ การจัดหาที่ดินจากนายหน้าค้าที่ดิน การสืบหาที่ดินโดยผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีสายสัมพันธ์อันดีกับผู้คนในแวดวงธุรกิจที่หลากหลาย ตลอดจนการจัดหาที่ดินผ่านการประมูลทรัพย์สินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดเป็นหลักประกันที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี เป็นต้น โดยเมื่อกลุ่มบริษัทฯ ได้รับข้อมูลดังกล่าวฝ่ายปฏิบัติการของกลุ่มบริษัทฯ จะทำการขอเอกสารจากผู้เสนอขายเพื่อทำการสำรวจเบื้องต้น เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน ราคาที่นำเสนอเบื้องต้น เป็นต้น จากนั้น กลุ่มบริษัทฯ จะทำการพิจารณาศักยภาพของทำเลที่ตั้ง และวิเคราะห์ประสิทธิภาพและความเหมาะสมของขนาดและรูปร่างของที่ดินว่าสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ความต้องการซื้อของผู้บริโภคต่อที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น มีการพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นเพียงพอ มีจุดดึงดูดที่น่าสนใจบริเวณโครงการโดยที่ต้นอาจใกล้เคียงถนนสายสำคัญเช่น ถนนสายหลัก หรือโรงพยาบาล เป็นต้น จากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแสดงให้เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และสามารถสร้างผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมได้ กลุ่มบริษัทฯ จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น

ทั้งนี้ การซื้อที่ดิน บริษัทฯ ได้เสนอคณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาเรื่องการชำระค่านายหน้าค้าที่ดิน ในวันที่ 26 มิถุนายน 2562 โดยบริษัทฯ จะกำหนดกรอบค่านายหน้าสำหรับการซื้อที่ดินไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของราคาซื้อจะจ่ายที่ดินทั้งนี้ หากกรณีที่มีการทวงถาม หรือผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้แนะนำที่ดินให้แก่บริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ จากการแนะนำที่ดิน

การจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างด้วยตนเองโดยฝ่ายปฏิบัติการโครงการ ทั้งนี้ ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายปฏิบัติการโครงการจะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้ทั้งหมดเบื้องต้นแล้วจึงส่งให้บริษัทที่ปรึกษาภายนอกซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างอีกครั้งโดยราคาในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากงบประมาณการก่อสร้าง และเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้งผ่านฝ่ายจัดซื้อโดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการจัดซื้อตามขั้นตอนภายในงบประมาณที่กำหนด ซึ่งจะมีการตรวจสอบราคา ต่อรองราคา จัดทำรายงานสรุปการคัดเลือก และแนบใบเสนอราคาจากผู้ขายหรือผู้ให้บริการ พร้อมทั้งนำเสนอให้ฝ่ายงานที่ร้องขอเพื่อทำการคัดเลือกและอนุมัติตามลำดับขั้น

หากในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหลักมีการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวลดลง กลุ่มบริษัทฯ จะทำการเจรจากับ

ผู้ขายให้มีการปรับเปลี่ยนราคาให้เป็นไปตามราคาตลาด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะซื้อวัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมากเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาแรงงานในการก่อสร้างโครงการกลุ่มบริษัทฯ จะใช้วิธีการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอก (Outsource) โดยมีผู้รับเหมาหลัก 2 ราย เป็นผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัทฯ ว่าจ้างจัดหาจากภายนอก มีทั้งแรงงานก่อสร้างซึ่งทำหน้าที่ก่อสร้างและงานสาธารณูปโภค แรงงานสถาปัตยกรรมซึ่งเป็นแรงงานฝีมือประเภทงานตกแต่งอาคาร งานวางระบบไฟฟ้า ประปาและสุขาภิบาล ซึ่งการว่าจ้างแรงงานจากภายนอก เป็นการบริหารด้านต้นทุนแรงงานเนื่องจากช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายมากกว่าเมื่อเทียบกับการจัดตั้งแผนกขึ้นมาใหม่อย่างเต็มรูปแบบที่จะต้องมีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นทั้งค่าจ้างพนักงาน รวมถึงสวัสดิการต่างๆกลุ่มบริษัทฯ จึงใช้นโยบายการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอกเพื่อลดปัญหาดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายหนึ่ง ได้แก่ บริษัท ไวก่ ดีเซนส์ จำกัด เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนการก่อสร้าง จึงทำให้บริษัทฯ อาจถือว่าการพึ่งพิงผู้รับเหมารายนี้ค่อนข้างมาก ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่า บริษัท ไวก่ ดีเซนส์ จำกัด เป็นผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ใช้บริการมาอย่างยาวนาน และก่อสร้างบ้านได้มีคุณภาพที่ดีตามมาตรฐานที่ตั้งไว้ของบริษัทฯ และสามารถส่งมอบได้ตามระยะเวลาที่กำหนด

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาผู้รับเหมาค่าแรงแต่ละครั้งกลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายให้ต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการพิจารณาผู้รับเหมา ซึ่งจะมีการพิจารณา คัดเลือกจากหลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน รวมทั้งยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและมีการจัดทำรายชื่อผู้รับเหมา (Supplier List) เพื่อเป็นฐานข้อมูลเพื่อมิให้เป็นการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งมากเกินไป

การบริการหลังการขาย

ฝ่ายบริการหลังการขายรับผิดชอบดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยการให้บริการหลังการขายครอบคลุมตั้งแต่ การดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ จนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ

ปัจจัยความเสี่ยง

ก่อนการตัดสินใจในการลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตลอดจนข้อมูลรายละเอียดอื่นในเอกสารฉบับนี้ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหัวข้อนี้มิได้เป็นความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทฯ มิได้รับทราบในขณะนี้ หรือที่บริษัทฯ เห็นว่าเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ไม่เป็นสาระสำคัญในปัจจุบัน อาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้

อนึ่ง ข้อความในลักษณะการคาดการณ์ในอนาคตที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “เห็นว่า” “อาจจะ” “มีแผนการ” “มีแนวโน้ม” หรือ “ประมาณ” เป็นต้น หรือคำหรือข้อความอื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกัน หรือการคาดการณ์เกี่ยวกับแผนการประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นโยบายของรัฐบาล และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนได้

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ตลอดจนผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ

กลุ่มบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อเกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ กลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบโดยตรง และจากการที่ภาวะเศรษฐกิจที่มีอัตราการขยายตัวต่ำ มีสาเหตุจาก การส่งออกที่ชะลอตัว การท่องเที่ยวที่ย่ำแย่ การใช้จ่ายของภาครัฐไม่ไปตามเป้าหมาย ราคาสินค้าทางการเกษตรอยู่ในระดับต่ำ เป็นต้น ซึ่งเป็นสาเหตุทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลง การจ้างงานในอัตราที่น้อยกว่าที่คาด โดยกลุ่มบริษัทฯ จึงเพิ่มความระมัดระวังการลงทุน สำหรับโครงการที่พัฒนาอยู่ เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งหมดเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนการขายได้ดี และสำหรับโครงการใหม่ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการศึกษารูปแบบสินค้าให้ตรงกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตลอดจนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ เพื่อให้โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการที่อยู่ระหว่างศึกษามีความเสี่ยงในระดับที่ควบคุมได้

ความเสี่ยงจากการในการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

ด้วยการเติบโตทางเศรษฐกิจ การพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานในประเทศอย่างต่อเนื่อง และรูปแบบการใช้ชีวิตของคนสมัยใหม่ที่เปลี่ยนไป ส่งผลให้ผู้คนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นจากแต่ก่อน จึงทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องพัฒนาสินค้าออกขายมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการนี้ ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในธุรกิจมากขึ้น โดยปัจจุบัน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยต่างต้องเริ่มปรับตัวเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งตลาดทุกรูปแบบ โดยมีการปรับกลยุทธ์ด้านการแข่งขันทางตลาดเพื่อการแข่งขันในกลุ่มผู้บริโภคที่มากขึ้น เพื่อให้ยอดขายเป็นไปตามเป้าหมาย อาทิ กลยุทธ์การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายตามห้างสรรพสินค้า การออกแบบบ้านให้เหมาะสมกับความต้องการ เป็นต้น โดยพื้นที่ในอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เป็นอีกหนึ่งพื้นที่ที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายราย ส่งผลให้มีการแข่งขันทางการตลาดที่สูง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการศึกษาความต้องการ และเรียนรู้พฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย เพื่อให้สามารถพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์และสื่อสารการตลาดได้เข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย กลุ่มบริษัทฯ มีการจ้างที่ปรึกษาทางการตลาดที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำตลาดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ จึงสามารถทำการตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความรับรู้ และความเชื่อมั่นในตราสินค้าให้แก่ผู้บริโภค

อีกทั้ง การพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ทำเฉพาะเจาะจงในพื้นที่อำเภอบางบัวทองเท่านั้น ดังนั้น หากกรณีกลุ่มบริษัทฯ ต้องการขยายการพัฒนาโครงการไปยังพื้นที่อื่นซึ่งบริษัทไม่เคยมีพัฒนาโครงการหรือมีฐานลูกค้ามาก่อน อาจทำให้กลุ่มบริษัทฯ ต้องเผชิญความเสี่ยงอยู่หลายประการ อาทิ ผู้บริโภคไม่รู้จักตราสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีประสบการณ์ในการพัฒนา

โครงการในพื้นที่ใหม่ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวต่างมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคทั้งสิ้น นอกจากนี้ จำนวนของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่เพิ่มขึ้นด้านอุปทานในตลาดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการจะต้องแข่งขันกันมากขึ้นเพื่อแย่งชิงลูกค้า ซึ่งหากกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ศึกษา และไม่ได้มีการเตรียมคิดแผนรองรับไว้ อาจส่งผลกระทบทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทฯ มีความชำนาญในพื้นที่ในอำเภอบางบัวทองมาอย่างยาวนาน และเข้าใจกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการบ้านจัดสรรในพื้นที่บางบัวทองเป็นอย่างดี สามารถหาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่ต้องการบ้านจัดสรร ระดับราคาประมาณ 2 - 5 ล้านบาท และประกอบกับชื่อเสียงที่มีมาอย่างยาวนานและแบรนด์เป็นที่รู้จักในทำเลบางบัวทอง จึงสามารถสร้างฐานลูกค้าได้ อีกทั้ง ลูกค้ามีการแนะนำกลุ่มบริษัทฯ แบบปากต่อปาก เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ เน้นขายสินค้าที่มีคุณภาพ และราคาเหมาะสม ทำให้ลูกค้ารู้จัก ตระหนักถึงแบรนด์ในเชิงความรับผิดชอบ และราคาสมเหตุสมผล เกิดความเชื่อมั่นที่จะเป็นลูกค้าต่อเนื่องในอนาคต อีกทั้ง ก่อนการลงทุนก่อสร้างแต่ละโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการในพื้นที่บางบัวทอง หรือโครงการใหม่ๆ ในพื้นที่อื่น กลุ่มบริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอย่างละเอียดในด้านต่างๆ อาทิ ความต้องการผลิตภัณฑ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทำความเข้าใจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายภาวะเศรษฐกิจโดยรวม สถานการณ์การแข่งขันในตลาดที่พัฒนาโครงการ เป็นต้น ดังนั้น ด้วยการทำการศึกษาความเป็นไปได้ ประสิทธิภาพ และความชำนาญในการทำธุรกิจบ้านจัดสรรของผู้บริหาร ทำให้สามารถมั่นใจได้ว่า กลุ่มบริษัทฯ จะสามารถสร้างผลิตภัณฑ์ที่สนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และคาดว่าจะขายและโอนสินค้าได้ตามแผนงานที่วางไว้ในแต่ละปี

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ ทั้ง 7 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี โครงการคุณาลัย บีกินส์ โครงการคุณาลัย พอลเลน โครงการคุณาลัย จอย โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 และ โครงการคุณาลัยจอย ออน 314 โดยโครงการส่วนใหญ่ส่วนที่มีที่ตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี (ยกเว้นโครงการคุณาลัยจอย ออน 314) ซึ่งหากมีปัจจัยที่มากกระทบกับความต้องการซื้อ เช่น ภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่ดังกล่าว ภัยพิบัติทางธรรมชาติที่อาจมีอย่างต่อเนื่อง หรือการเปลี่ยนแปลงเมือง เป็นต้น มากระทบจนทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ดี ก่อนการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการก่อน ในด้านการตลาด และปัจจัยภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ความต้องการซื้อบ้านของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ภาวะการแข่งขันในพื้นที่เป็นต้น อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกบ้านให้มีความคมทน และได้มาตรฐานในการรองรับภัยพิบัติในระดับที่เหมาะสม รวมถึงมีการทำสัญญากรรมสิทธิ์ประกันภัยในบ้านที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และสร้างเสร็จแล้ว นอกจากนี้ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่อื่นๆ เพิ่มเติม โดยโครงการคุณาลัย จอย ออน 314 อยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ถือเป็นโครงการแรกของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะไปดำเนินการพัฒนานอกพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

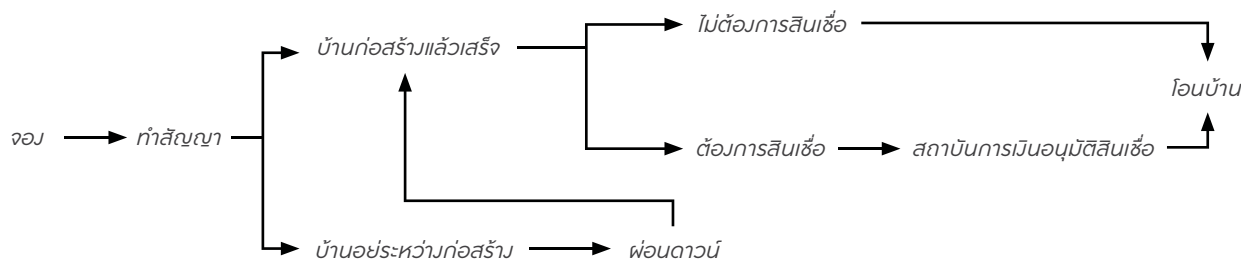
กลุ่มบริษัทฯ มีแผนจะเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2563 อีก 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,326 ล้านบาท (ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในส่วนของโครงการในอนาคต) ซึ่งผลประโยชน์ในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ในหลายๆ ด้าน ได้แก่ ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค การเปลี่ยนแปลงนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย ความต้องการของที่พักอาศัย ความคืบหน้าของการขยายระบบขนส่งมวลชนระบบราง รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยปี 2560 - 2562 บริษัทฯ มีลูกค้าบางรายที่ยกเลิกการจองเนื่องจากเปลี่ยนใจ หรือไม่สามารถขออนุมัติวงเงินกู้ได้ทำให้ต้องยกเลิกการจอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี	ยอดจอง	ยกเลิกการจอง เพราะเปลี่ยนใจ (หลัก)	คิดเป็น ร้อยละ	ยกเลิกการจอง เพราะกู้ไม่ผ่าน (หลัก)	คิดเป็น ร้อยละ
2560	244	67	27.46	37	15.16
2561	279	47	16.85	56	20.07
2562	330	42	12.72	83	25.15

ทั้งนี้ ตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท บริษัท พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาแล้วทั้งหมด 11 โครงการ (โครงการที่ปิดการขายแล้ว และโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ) ซึ่งโครงการทั้งหมดมีอัตราการจอม และอัตราการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบกับประสบการณ์ของผู้บริหารในตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงสามารถมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

ความเสี่ยงจากการที่พลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะต่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ โดยเฉพาะงานก่อสร้างอาคาร และขั้นตอนการจอมไปจนถึงการโอนบ้าน ดังนี้



กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการรับชำระเงินจอมจากลูกค้า โดยจะมีการวางเงินจอม หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จะมีการทำสัญญาจะซื้อขายกับลูกค้า และกลุ่มบริษัทฯ จะมีการเก็บเงินค่าทำสัญญาด้วย หลังจากนั้นทำสัญญาแล้วเสร็จสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณีคือ กรณีบ้านก่อสร้างแล้วเสร็จ และกรณีบ้านอยู่ระหว่างก่อสร้าง ดังแผนภาพด้านบน หลังจากนั้น ในกรณีที่ลูกค้าต้องการสินเชื่อจากกลุ่มบริษัทฯ ช่วยดำเนินการด้านเอกสารเพื่อติดต่อกับสถาบันการเงิน เนื่องจากทางกลุ่มบริษัทฯ มีความคุ้นเคยด้านรายละเอียดของเอกสาร และเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าสามารถได้รับอนุมัติเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ได้ แต่เนื่องจากนโยบายของสถาบันการเงินในปัจจุบัน มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น จึงทำให้จำนวนลูกค้าที่กู้ไม่ผ่าน มีจำนวนสูงขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึง ได้กำหนดนโยบายเพิ่มเติมในการคัดเลือกลูกค้า อาทิ ก่อนการจอมบ้าน ฝ่ายขายจะมีการสอบถามเบื้องต้นเกี่ยวกับฐานเงินเดือนของลูกค้าว่าสอดคล้องกับจำนวนวงเงินที่จะยื่นขอสินเชื่อหรือไม่ อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายเงินค่าคอมมิชชั่นให้กับทีมขาย โดยจะจ่ายเมื่อมีการโอนบ้านของลูกค้าสำเร็จเท่านั้น ดังนั้นทีมขายของกลุ่มบริษัทฯ จะคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และจะพยายามอย่างสุดความสามารถเพื่อคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และให้ลูกค้าสามารถโอนบ้านได้สำเร็จ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารหลายแห่งในการขอสินเชื่อให้กับลูกค้า และได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากลูกค้าในด้านของเอกสารประกอบการขอสินเชื่อ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถช่วยดำเนินการการยื่นคำขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้อย่างรวดเร็ว จึงสามารถมั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าอย่างถึงที่สุด เพื่อให้การโอนประสบผลสำเร็จ

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้อนกรรมสิทธิ์ของโครงการอยู่ในระหว่างการดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

โครงการ	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)
कुณाली ซิลโฟนี	90	418.60	1	4.89
कुณाली บีกินส์	128	262.70	4	9.73
कुณाली พอลเลน	42	168.15	1	4.30
कुณाली จอย	229	816.82	20	73.11
कुณाली จอย ออน 314	132	504.16	10	36.72
รวม	621	2,170.43	36	128.75

ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย

กลุ่มบริษัท อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น โดยข้อมูลจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พบว่าดัชนีราคารวมของวัสดุก่อสร้าง 15 ปีย้อนหลังตั้งแต่ปี 2546 - 2560 (ปีฐาน คือ ปี 2553) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.97 ต่อปี (CAGR) ทั้งนี้ดัชนีราคารวมวัสดุก่อสร้างรวมในปี 2558 ถึง 2560 มีการความผันผวนเล็กน้อย เนื่องจากการปรับตัวเล็กน้อยของราคาวัสดุก่อสร้างประเภทซีเมนต์ คอนกรีต และราคาเหล็ก อย่างไรก็ตามในระยะยาว ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มตามการเติบโตทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อ

ดัชนีราคารวมวัสดุก่อสร้าง 15 ปีย้อนหลัง

ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์



อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการแต่ละแห่งได้อย่างเหมาะสม และกำหนดราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้าง จึงสามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างไม่ให้เกินกว่าที่ค่าประมาณการไว้

นอกจากนี้ ต้นทุนก่อสร้างมีอีกส่วนที่สำคัญนอกเหนือไปจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง คือ ต้นทุนแรงงาน โดยในช่วงปีที่ผ่านมา มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเปิดใหม่จำนวนมาก อีกทั้งมีการลมนทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่จากภาครัฐจำนวนมาก ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดปัญหาขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมรับเหมาก่อสร้าง ทำให้มีการใช้แรงงานจากประเทศเพื่อนบ้านมากขึ้น รวมถึงมีการแย่งชิงแรงงานกันในหมู่ผู้ประกอบการผู้รับเหมาก่อสร้าง ทำให้ต้นทุนค่าแรงงานอาจมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยความเสี่ยงดังกล่าวถือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบ

เนื่องจากกลุ่มบริษัท ใช้รูปแบบการก่อสร้างบ้านโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัท จะไม่ได้รับปัญหาจากความเสี่ยงดังกล่าวโดยตรง อย่างไรก็ดี ก่อนการว่าจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายมารับงานก่อสร้างโครงการ กลุ่มบริษัท จะพิจารณาปัจจัยด้านคุณภาพของการก่อสร้าง ซึ่งรวมถึงความเพียงพอของแรงงานของผู้รับเหมาประกอบด้วย

ในอดีตจนถึงปัจจุบัน กลุ่มบริษัท ไม่เคยประสบปัญหาขาดแคลนผู้รับเหมา โดยมีผู้รับเหมาหลัก 2 ราย และเป็นผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัทใช้งานมาเป็นเวลานาน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายหนึ่ง ได้แก่ บริษัท ไวก์ ดีเซนท์ จำกัด เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนการก่อสร้างทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ อาจถือว่าการพึ่งพิงผู้รับเหมารายนี้ค่อนข้างมาก โดยบริษัทฯ เล็งเห็นว่า บริษัท ไวก์ ดีเซนท์ จำกัด เป็นผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ใช้บริการมาอย่างยาวนาน และมั่นใจว่าการก่อสร้างของ บจ. ไวก์ ดีเซนท์ จะเป็นไปตามคุณภาพที่คุ้มไว้วางใจของบริษัทฯ และสามารถส่งมอบได้ตามระยะเวลาที่กำหนด

เพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงของผู้รับเหมารายนี้ และเตรียมพร้อมสำหรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต บริษัทฯ มีการจัดหาผู้รับเหมารายใหม่เพิ่มเติม ผ่านการกระบวนการจัดจ้าง โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้คัดเลือกผู้รับเหมารายใหม่เข้ามารับงานเพิ่มเติม เพื่อที่จะพัฒนาให้เป็นผู้รับเหมาหลัก จึงสามารถมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะมีผู้รับเหมาเพียงพอต่อกับงานก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างจะมีคุณภาพตามมาตรฐานของกลุ่มบริษัทฯ และสามารถก่อสร้างได้เสร็จตามเวลาที่กำหนด ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้คัดเลือกผู้รับเหมาจากปัจจัยด้านราคาเพียงอย่างเดียว แต่ยังพิจารณาถึงคุณภาพในการก่อสร้าง ความตรงต่อเวลา และความรับผิดชอบของผู้รับเหมา ประกอบการจัดจ้างผู้รับเหมาอีกด้วย

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นอย่างมาก เนื่องจากต้นทุนขายหลักของบริษัทฯ จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 46 – 52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเจรจาตกลงกับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างจะส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการเปรียบเทียบราคาสำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง จึงสามารถมั่นใจได้ว่า บริษัทฯ จะสามารถคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีค่าก่อสร้างตามงบประมาณของโครงการที่บริษัทฯ ได้วางไว้

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบเป็นครั้งคราว ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการวางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร แนวทางการกำกับดูแลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และโครงการระบบขนส่งมวลชนทางด่วนพิเศษ เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ

นอกจากนี้ ในบางช่วงเวลา รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้มีการออกหรือเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญ เช่น การควบคุมเงินตราต่างประเทศ การควบคุมค่าจ้างและราคา การควบคุมเงินทุน และการจำกัดการนำเข้า เป็นต้น อีกทั้ง เรื่องความไม่แน่นอนและความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศที่เป็นหนึ่งในปัจจัยเสี่ยงซึ่งหากเกิดขึ้นอีกจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ รวมไปถึงภาคธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ทำให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถปรับเปลี่ยนได้ทันเหตุการณ์

ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อย้าย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่หายากยิ่ง โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาใช้พัฒนาทำโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ จะไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับกัน

ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในอนาคตอยู่ 2 โครงการ (โครงการคุณาลัย จอย 2 และโครงการวิลล่า วาณิช) รวมเป็นพื้นที่ดินประมาณ 88 ไร่ ซึ่งในอนาคตจะสามารถพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยต้นทุนที่ดินเป็นต้นทุนในอดีต ซึ่งต่ำกว่าราคาตลาดในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นโอกาสของกลุ่มบริษัทฯ ในการเลือกซื้อที่ดินมาพัฒนาโครงการใหม่ที่ต้องการซื้อที่ดินในทำเลใกล้เคียงพื้นที่แถบบางบัวทอง โดยต้นทุนที่ดินถือเป็นหัวใจหลักของธุรกิจการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการลงทุนที่ดินเพิ่มเติมบริเวณ จังหวัดฉะเชิงเทรา คือโครงการ คุณาลัย จอย อ่อน 314 เพื่อเป็นการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการพึ่งพาอาศัยได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อำเภอบางบัวทอง เพียงอย่างเดียว

อีกทั้ง เพื่อป้องกันความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทฯ จึงมองหาที่ดินที่มีศักยภาพแห่งอื่นเพิ่มเติม อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินหลายราย จึงมีนายหน้ามาเสนอขายที่ดินอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ คาดว่า จะสามารถจัดหาที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติในประเทศไทย รวมถึงกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยและต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

ภัยพิบัติทางธรรมชาติ อาทิ ไฟไหม้ แผ่นดินไหว อุทกภัย อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ในเหตุการณ์อุทกภัยครั้งล่าสุดในปี 2554 ทำให้รัฐบาลได้แสดงความมุ่งมั่นที่จะหาทางรองรับกับปัญหานี้ โดยการศึกษาจัดทำแผนบริหารจัดการน้ำ อย่างไรก็ตาม แผนบริหารจัดการน้ำยังคงยังไม่ได้มีการอนุมัติอย่างเป็นทางการ อีกทั้งหากมีการดำเนินการตามแผนแล้ว ก็ไม่ได้รับการยืนยันที่แน่นอนว่าแผนดังกล่าวจะสามารถป้องกันอุทกภัยได้ อุทกภัยครั้งใหม่จะไม่กระทบกับพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรี รวมถึง

พื้นที่แถบบางบัวทองที่มีโครงการของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์อุทกภัยที่มีความร้ายแรงเทียบเท่าหรือมากกว่าอุทกภัยเมื่อปี 2554 อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างรุนแรง และอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยเมื่อปี 2554 ที่เกิดเหตุการณ์อุทกภัย ที่ดินในบริเวณถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (ซึ่งรวมถึงที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการปัจจุบันของบริษัทฯ) ได้รับผลกระทบจากการเหตุการณ์อุทกภัยในครั้งนั้นอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ในอำเภอบางบัวทอง ซึ่งเป็นถนนที่ใช้สัญจรเข้าสู่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงถนนหลังอุทกภัยปี 2554 ให้สูงขึ้นเท่ากับระดับน้ำท่วมในปี 2554 และมีการวางระบบท่อระบายน้ำใหม่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย อีกทั้งตัวโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการถมที่ดินให้สูงกว่าถนนประมาณ 10 เซนติเมตร จึงเป็นการป้องกันอุทกภัยให้กับโครงการปัจจุบันของกลุ่มบริษัทฯ ได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณพื้นที่อื่นนอกเหนือจากอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี อาทิ โครงการ คุณาลัย จอย ออน 314 ซึ่งมีที่ตั้งโครงการอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้น เพื่อเป็นลดผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยส่งผลกระทบต่อสินเชื่อของลูกค้านกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้านลดลง ดังนี้

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน
เดือน เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อลูกค้าที่ยังค้างชำระ หรือที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท การประกาศใช้มาตรการดังกล่าวส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามมาตรการดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อเพียงเล็กน้อยต่อทางบริษัทฯ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะเป็นกลุ่มที่ซื้อบ้านเป็นครั้งแรก และราคาสินค้าของบริษัทฯ มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท อีกทั้ง ทีมผู้บริหารได้ให้ความสำคัญ และติดตามการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินอย่างใกล้ชิด จึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงนโยบายได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง
- ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินสถาบันการเงินรวม 313.16 ล้านบาท แบ่งเป็น หนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี 194.65 ล้านบาท และ หนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงิน 118.51 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมียอดชำระหนี้รัฐรายได้ (Backlog) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 128.73 ล้านบาท กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.13 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.05 เท่า ที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ สามารถชำระหนี้ปิดบัญชีได้ก่อนเมื่อในสัญญาเงินกู้ครบกำหนด แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี

ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกลุ่มคุณประวีรัตน์ เทวอักษร เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.56 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว จึงทำให้คุณประวีรัตน์ เทวอักษร สามารถออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มากกว่า 1 ใน 3 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญต่อการออกเสียงลงคะแนนในการลงมติการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระสำคัญที่ต้องใช้คะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เช่น วาระการซื้อหรือขายกิจการ หรือการควบรวมกิจการ เป็นต้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน โดยปัจจุบันมีกรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริษัท อีกทั้งกรรมการอิสระ 3 ท่าน ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจะทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทและมีความเป็นอิสระเพื่อช่วยถ่วงดุลในการบริหารจัดการของบริษัทฯ ได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระ มีวุฒิการศึกษาและคุณวุฒิ รวมทั้งมีความรู้ความสามารถที่จะคุ้มครองผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ ในการตัดสินใจกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดๆ คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลักและหากบริษัทมีความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันและหลักเกณฑ์ที่ประกาศไว้ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิการออกเสียง

การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการณ์แข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนา มีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่ สมบูรณ์แบบและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การกักตุนวัสดุ ก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม

สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีรายละเอียดดังนี้



ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 62	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าขอโดย	การผูกพัน
1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	60.80	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (ดูรายละเอียดข้อ 4.1.1)
2. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	694.38	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (ดูรายละเอียดข้อ 4.1.2)
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23.04	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (ดูรายละเอียดข้อ 4.1.4)
4. ที่ดินรอการพัฒนา	86.89	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (ดูรายละเอียดข้อ 4.1.3)
5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.60	บริษัทฯ	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	868.71		

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 60.80 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 62	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าขอโดย	การผูกพัน
1. ที่ดิน	27.38	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมกับสถาบันการเงิน การค้ำเหลือ 1.50 ล้านบาท ¹
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4.98	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมกับสถาบันการเงิน การค้ำเหลือ 1.50 ล้านบาท ¹
3. อาคารสำนักงาน	6.59	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมกับสถาบันการเงิน การค้ำเหลือ 1.50 ล้านบาท ¹
4. เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	2.63	บริษัทฯ	ไม่มี
5. อุปกรณ์ และเครื่องมือช่าง	0.18	บริษัทฯ	ไม่มี
6. ยานพาหนะ	1.45	บริษัทฯ	ไม่มี
7. ที่ดินทะเลสาบ-ตัดบัญชี	17.59	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ²
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	60.80		

หมายเหตุ : 1 เป็นหลักประกันในวงเงินสินเชื่อเดียวกัน

2 เป็นหลักประกันในวงเงินสินเชื่อโครงการकुณาลัย จอย 2

โครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ⁵ (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัยคอร์ทยาร์ด	แนวราบ บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / อาคารพาณิชย์	โฉนดเลขที่ 178957 เลขที่ดิน 507 หน้าสำรวจ 23177 ตำบลพินลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	27.12	36.32 ¹	3 ม.ค. 63	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืม กับ สถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 1.50 ล้านบาท
คุณาลัยซิมโฟนี	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดเลขที่ 178956 เลขที่ดิน 56 หน้าสำรวจ 23176 ตำบลพินลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	11.28	15.70 ³	8 ม.ค. 63	บริษัทย่อย	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืม กับ สถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 0.78 ล้านบาท
คุณาลัยบิกินส์	แนวราบ ทาวน์โฮม	โฉนดเลขที่ 178734 และ 178735 เลขที่ดิน 205 และ 206 หน้าสำรวจ 23146 และ 23147 ตำบลพินลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	16.84	20.34 ²	3 ม.ค. 63	บริษัทฯ	ไม่มี
คุณาลัยพอลเลน	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดเลขที่ 26636 เลขที่ดิน 272 หน้าสำรวจ 1526 ตำบลพินลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	16.97	20.34 ²	3 ม.ค. 63	บริษัทย่อย	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ ยืมกับ สถาบันการเงินไม่มี วงเงินร่วมกับ คุณาลัย จอย
คุณาลัยจอย	แนวราบ บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 191958 เลขที่ดิน 212 หน้าสำรวจ 25176 ตำบลพินลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	195.34	274.93 ⁴	8 ม.ค. 63	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 64.16 ล้านบาท
คุณาลัยบิกินส์ 2	แนวราบ ทาวน์โฮม	โฉนดเลขที่ 191960 เลขที่ดิน 221 หน้าสำรวจ 25178 ตำบลพินลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	130.48	138.49 ⁴	8 ม.ค. 63	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 109.91 ล้านบาท
คุณาลัยจอย ออน 314	แนวราบ บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 15538 และ 87594 เลขที่ดิน 112 และ 1120 หน้าสำรวจ 750 และ 4390 ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	154.09	163.55 ⁴	8 ม.ค. 63	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 96.51 ล้านบาท
คุณาลัยจอย 2	แนวราบ บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 192919 เลขที่ดิน 223 หน้าสำรวจ 25238 ตำบลพินลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	142.26	278.39 ³	8 ม.ค. 63	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 227.20 ล้านบาท
รวม			694.38	948.06			

หมายเหตุ : 1 ประเมินราคาโดย บริษัท อัลติมา แอฟไพร์ซ จำกัด โดยนายธวัชชัย ดิถีสวัสดิ์เวทย์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 269 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

2 ประเมินราคาโดย บริษัท อัลติมา แอฟไพร์ซ จำกัด โดยนายธวัชชัย ดิถีสวัสดิ์เวทย์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 269 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

3 ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ น้อยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

4 ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ น้อยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5 เรื่องการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาการด้อยค่าตามหลักการมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จะต้องหามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (วิธีที่คิดหาผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการเป็นหมู่บ้านจัดสรร) โดยหากมูลค่าสุทธิที่จะได้รับมีมูลค่าสูงกว่าราคาตามบัญชี ที่ดินของโครงการจะไม่ถูกพิจารณาการด้อยค่า ซึ่งก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จะจัดทำการศึกษาประเมินความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่แล้วเป็นรายโครงการ โดยหากผลตอบแทนของโครงการเหมาะสมก็จะเริ่มพัฒนา ดังนั้น ทุกโครงการที่ถูกบันทึกในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีผลตอบแทนที่คาดหวังเป็นกำไรสุทธิในแต่ละโครงการ รวมทั้งในอดีตไม่มีข้อสงสัยว่ามีขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ จึงไม่มีโครงการใดของของบริษัทฯ ที่ถูกพิจารณาการด้อยค่า

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 86.89 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 178744 เลขที่ดิน 547 หน้าสำราญ 23149 ตำบลพิบลาราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	17-0-47.7	86.89	82.17 ¹	8 ม.ค. 63	บริษัทย่อย	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระผูกพัน 1.50 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1 ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรซึล จำกัด โดยนายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ คือ สโมสรส่วนกลาง ซึ่งภายในมีห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ รวมถึงห้องออกกำลังกายอื่นๆ เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยผู้ให้บริการจะต้องชำระค่าใช้บริการแก่ผู้ให้บริการสโมสร ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าสโมสรกับบุคคลภายนอกรายหนึ่ง เพื่อให้เข้ามาเป็นผู้ให้บริการงานสโมสรให้แก่ลูกค้า โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 23.04 ล้านบาท

รายการ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
สโมสร	1-3-65	23.04	32.68 ¹	8 ม.ค. 63	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

หมายเหตุ : 1 ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรซึล จำกัด โดยนายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

2 กลุ่มบริษัทฯ ได้นำที่ดินและอาคารสโมสรไปจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 3.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)
ลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3.60

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	วันที่จดทะเบียน	ระยะเวลา
เครื่องหมายการค้า KUNALAI	1 สิงหาคม 2560	10 ปี และอาจต่ออายุได้ ทุก ๆ 10 ปี

สัญญากรรมธรรม์ประกันภัย

กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการทำประกันภัยซึ่งคุ้มครองครอบคลุมบริเวณที่ตั้งสำนักงานใหญ่และสำนักงานขายของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีการทำประกันภัย และกำหนดให้บริษัทฯ เป็นผู้เอาประกันภัย เว้นแต่กรณีที่ดินกลุ่มบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับประกันจะระบุเป็นชื่อธนาคารผู้ให้กู้ในโครงการนั้นๆ รายละเอียดกรรมธรรม์ประกันภัยของกลุ่มบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	รายละเอียดสินทรัพย์ที่อา ประกันภัย/กรรมธรรม์	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	วงเงินประกันอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)
คุณาลัย คอร์ทฮาร์ต	อาคารพาณิชย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง - ประกันอสังหาริมทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมฐานราก	1 ปี (13 ส.ค. 2562 – 13 ส.ค. 2563)	ธนาคารผู้ให้กู้ยืม โครงการ	45.06
คุณาลัย ซิมโฟนี	บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ - ประกันอสังหาริมทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมฐานราก - ประกันภัยจากลมพายุ	1 ปี (28 ก.พ. 2562 – 29 ก.พ. 2563)	ธนาคารผู้ให้กู้ยืม โครงการ	12.79
	บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง - ประกันอสังหาริมทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมฐานราก	1 ปี (28 ก.พ. 2562 – 28 ก.พ. 2563)	ธนาคารผู้ให้กู้ยืม โครงการ	22.21
คุณาลัย บีกันส์	บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ - ประกันอสังหาริมทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมฐานราก - ประกันภัยจากลมพายุ	1 ปี (6 ก.ค. 2562 – 6 ก.ค. 2563)	บริษัทฯ	22.00
คุณาลัย พอลเลน	- ประกันอสังหาริมทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมฐานราก	1 ปี (21 มี.ค. 2562 – 21 มี.ค. 2563)	ธนาคารผู้ให้กู้ยืม โครงการ	12.00
คุณาลัย จอย	- ประกันอสังหาริมทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมฐานราก - ประกันภัยธรรมชาติต่างๆ	1 ปี (15 ก.พ. 2562 – 15 ก.พ. 2563)	ธนาคารผู้ให้กู้ยืม โครงการ	56.00
คุณาลัย จอย ออน 314	บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง - ประกันอสังหาริมทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมฐานราก - ประกันภัยธรรมชาติต่างๆ	1 ปี (15 ก.ค. 2562 – 15 ก.ค. 2563)	ธนาคารผู้ให้กู้ยืม โครงการ	30.00
อาคารสำนักงานใหญ่ และสโมสร	ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับ ทรัพย์สินต่างๆ ดังนี้ - สิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐานราก รวมส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร - เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์และทรัพย์สินอื่นที่อยู่ใน ภายในอาคาร - ที่จอดรถ - ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ยกเว้น อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ทุกชนิดที่เครื่องย้ายได้	1 ปี (28 ก.ย. 2562 – 28 ก.ย. 2563)	บริษัทฯ	47.13

สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

สัญญาเช่าที่ดินสำนักงานฯ คุณาลัย บีกันส์

สัญญา	สัญญาเช่าทาวนิโฮม
คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้เช่า”) กับ คู่สัญญา (“ผู้ให้เช่า”)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่ชั้น 1 ชั้น 2 และพื้นที่จอดรถยนต์ของทาวนิโฮม เลขที่ 221/14 ม.6 ตำบลพินลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
ระยะเวลาเช่า	1 ปี (เริ่ม 1 มกราคม 2562)
ราคาเช่า	15,789.47 บาทต่อเดือน (ราคารวมภาษีค่าเช่า 5%)
การชำระค่าเช่า	ชำระด้วยเช็คเป็นรายเดือน โดยชำระทุกวันที่ 1 ของเดือน

สัญญาเช่าที่ดินสำนักงานขาย คุณาลัย บิกันส์ (ต่อ)

การเลิกสัญญา
และการต่ออายุสัญญา

- ถ้าผู้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญานี้ ต้องแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
 - เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ครบอายุการเช่าแล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้ต่อไปอีก ผู้ให้เช่าที่มีความยินยอมที่จะดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าให้ โดยผู้เช่าต้องแจ้งความจำนงล่วงหน้าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่น้อยกว่า 30 วัน
- เมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการแจ้งความจำนงให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว และปรากฏว่าผู้ให้เช่ายอมรับก็ถือว่าสัญญาดังกล่าวต่ออายุการเช่าออกไปโดยอาศัยเนื้อหาสาระแห่งการเช่าตามสัญญาฉบับเดิมนี้ แต่ถ้าผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินนี้ต่อไปอีก ก็ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสโมสร

สัญญา

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คู่สัญญา

บริษัทฯ ("ผู้เช่า") กับ คู่สัญญา ("ผู้ให้เช่า")

ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา

ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ทรัพย์สินที่เช่า

สโมสรของ บริษัทฯ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 819/2 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

ระยะเวลาเช่า

3 ปี (เริ่ม 1 มกราคม 2562)

การชำระค่าเช่า

ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน โดยชำระภายในวันที่ 5 ของเดือนนั้นๆ ในอัตรา 115,000 บาทต่อเดือน ในกรณีที่มีการต่ออายุการเช่าออกไป คู่สัญญาตกลงกำหนดให้อัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ขยายออกไปเป็นดังนี้

	ช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป	อัตราค่าเช่าต่อเดือน
1	มกราคม 2565 - ธันวาคม 2566	115,000
2	มกราคม 2567 - ธันวาคม 2571	125,000
3	มกราคม 2572 - ธันวาคม 2576	135,000
4	มกราคม 2577 - ธันวาคม 2581	145,000

การเลิกสัญญา

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เหตุผลต่อไปนี้เป็นเหตุเลิกสัญญาฉบับนี้

- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีการต่ออายุการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดโดยทันที
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยความตกลงดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
- คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประสงค์ที่จะเลิกสัญญาฉบับนี้ จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 60 วัน
- เมื่อผู้เช่าได้ตกลงประณอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการรื้อถอนให้พ้นจากการของเช่าต่อศาลและ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ (สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ในสโมสร ตามรายละเอียดข้อ 4.2.3) รวมถึงการผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า และ/หรือมีคนอื่นใดภายใต้สัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ และ/หรือฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อ 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งถึงเหตุแห่งการผิดนัดสัญญาดังกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้ผิดสัญญา โดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวย่อมไม่ถือเป็นสิทธิที่จะเรียกเงินค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันพึงจะเรียกอันเนื่องมาจากการผิดนัดสัญญา

ทั้งนี้ การเลิกสัญญาไม่เป็นการตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดๆ ในอันที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากการกระทำของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว

สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ในสโมสร

สัญญา

สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์

คู่สัญญา

บริษัทฯ ("ผู้เช่า") กับ คู่สัญญา ("ผู้ให้เช่า")

ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา

ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ทรัพย์สินที่เช่า

เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในสโมสร

ระยะเวลาเช่า

3 ปี (เริ่ม 1 มกราคม 2562)

สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ในสโมสร (ต่อ)

การชำระค่าเช่า ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน โดยชำระภายในวันที่ 5 ของเดือนนั้นๆ ในอัตรา 115,000 บาทต่อเดือน และภาษีมูลค่าเพิ่ม อัตราร้อยละ 7

ในกรณีที่มีการต่ออายุการเช่าออกไป คู่สัญญาตกลงกำหนดให้อัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ขยายออกไปเป็นดังนี้

	ช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป	อัตราค่าเช่าต่อเดือน
1	มกราคม 2565 - ธันวาคม 2566	115,000
2	มกราคม 2567 - ธันวาคม 2571	125,000
3	มกราคม 2572 - ธันวาคม 2576	135,000
4	มกราคม 2577 - ธันวาคม 2581	145,000

การเลิกสัญญา

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เหตุผลต่อไปนี้เป็นเหตุเลิกสัญญาดังต่อไปนี้

- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีการต่ออายุการเช่า ให้สัญญาดังนี้สิ้นสุดโดยทันที
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาดังนี้ โดยความตกลงดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
- คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประสงค์ที่จะเลิกสัญญาดังนี้ จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 60 วัน
- เมื่อผู้เช่าได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลและ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังนี้ และ/หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสโมสร ตามรายละเอียดข้อ 4.2.2) รวมถึงการผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า และ/หรือมีอันใดภายใต้สัญญาดังนี้ และ/หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้องภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งถึงเหตุแห่งการผิดนัดสัญญาดังกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้ผิดสัญญา

ทั้งนี้ การเลิกสัญญาไม่เป็นการตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดๆ ในอันที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากการกระทำของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว

สัญญารับเหมาก่อสร้าง

สัญญา สัญญาก่อสร้างบ้านและสิ่งปลูกสร้าง

คู่สัญญา บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (“ผู้ว่าจ้าง”) กับ ผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งโครงการ หรือบางส่วน (“ผู้รับจ้าง”)

ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ระยะเวลาตามสัญญา ระยะเวลาประมาณ 12-18 เดือน

การชำระค่าจ้าง ผู้ว่าจ้างจะแบ่งจ่ายเป็นงวด รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา

ผู้ว่าจ้างจะต้องชำระเงินค่าจ้างหลังจากผู้รับจ้างทำการรวมบิลภายในวันศุกร์ของทุกสัปดาห์ ซึ่งผู้ว่าจ้างจะทำการชำระค่าจ้างภายในวันศุกร์ที่ 2 นับจากวันวางบิล

หากผู้ว่าจ้างชำระค่าจ้างล่าช้าเกินกำหนด ผู้ว่าจ้างยินยอมให้ผู้รับจ้างปรับเงินค่าจ้างล่าช้า 1% ของจำนวนเงินที่ค้างจ่ายทั้งหมด

กรณีบ้านถูกจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้ภายใน 90 วัน นับจากวันส่งมอบบ้าน ผู้รับจ้างจะรับประกันคุณภาพงานภายใน 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

กรณีบ้านยังจำหน่ายไม่ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดนับจากวันส่งมอบบ้าน ผู้รับจ้างจะรับประกันคุณภาพงานภายใน 1 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนตรวจรับงานซ่อมแซม

กรณีบ้านถูกจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้หลังจากระยะเวลาที่กำหนดนับจากวันส่งมอบบ้าน ผู้รับจ้างมีหน้าที่แก้ไขซ่อมแซมงานก่อสร้างและส่งมอบบ้านให้ผู้ซื้อ และจะรับประกันคุณภาพงานภายใน 1 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนตรวจรับงานซ่อมแซม

สัญญาเงินกู้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการ **คุณาลัย พราว**

สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	24 มีนาคม 2557
คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้กู้” หรือ “ผู้รับสินเชื่อ”) กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้กู้” หรือ “ผู้ให้สินเชื่อ”)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วงเงินกู้	367,120,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR + ร้อยละ 1 ต่อปี
การคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	ไม่มี
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด นางประวีรัตน์ เทวอักษร และ นายคุณา เทวอักษร
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	-

โครงการ **คุณาลัย คอร์ทยาร์ด**

สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	24 มีนาคม 2557
คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้กู้” หรือ “ผู้รับสินเชื่อ”) กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้กู้”)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วงเงินกู้	844,135,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR + ร้อยละ 1 ต่อปี
การคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	ไม่มี
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด นางประวีรัตน์ เทวอักษร และ นายคุณา เทวอักษร
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	<p>ผู้รับสินเชื่อสัญญาว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้รับสินเชื่อยังมีภาระหนี้ตามวงเงินสินเชื่ออยู่ต่อผู้ให้สินเชื่อ ผู้รับสินเชื่อจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้รับสินเชื่อจะไม่ควมหรือรวมกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการ 2. ผู้รับสินเชื่อจะไม่กระทำการเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญอย่างใดๆ เกี่ยวกับประเภทของกิจการที่ผู้รับสินเชื่อมุ่งหมายจะประกอบกิจการนั้นๆ 3. ผู้รับสินเชื่อจะต้องไม่ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ และ/หรืออำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ รวมทั้งจะไม่ดำเนินการลดหรือเพิ่มทุนจดทะเบียน หรือทุนชำระแล้วของบริษัทผู้รับสินเชื่อ <p>หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ขออนุญาต และได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงินในการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวกับการดำเนินการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก ได้แก่ การเพิ่มทุน การเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ การแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์และจ้อบังคับของบริษัทฯ รวมถึงหนังสือสำคัญอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกันเงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้ในข้อ 3</p>

โครงการ **คุณาลัย จอย**

สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	22 กันยายน 2560
คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้กู้” หรือ “ผู้รับสินเชื่อ”) กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้กู้” หรือ “ผู้ให้สินเชื่อ”)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วงเงินกู้	595,060,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR ต่อปี
การคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	32,754,938.32 บาท
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย นางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร

โครงการ	คุณาลัย จอย (ต่อ)
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	<p>ผู้รับสินเชื่อสัญญาว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้รับสินเชื่อยังมีภาระหนี้ตามวงเงินสินเชื่ออยู่ต่อผู้ให้สินเชื่อ ผู้รับสินเชื่อจะไม่กระทำการล้มต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อ</p> <p>1. คอบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งนิติบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการแทน หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการ</p> <p>2. เปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้ถือหุ้น สัดส่วนการถือหุ้น ผู้บริหารหลัก การบริหารองค์กร อำนาจในการดำเนินการจัดการองค์กร หรือสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญอย่างใดๆ เกี่ยวกับประเภทของกิจการที่ผู้รับสินเชื่อมุ่งหมายจะประกอบกิจการ</p> <p>3. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหนี้หรือรับรอง หนี้หรือบริภัณฑ์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น จอับกับ วัตถุประสงค์ในการดำเนินการกิจการของผู้รับสินเชื่อ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ และ/หรืออำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ ผู้ถือหุ้นหรือสัดส่วนการถือหุ้น รวมทั้งจะไม่ดำเนินการลดหรือเพิ่มทุนจดทะเบียน หรือถอนชำระแล้วของบริษัทผู้รับสินเชื่อ ทั้งนี้ หากผู้รับสินเชื่อได้ให้ความยินยอมให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารดังกล่าว ผู้รับสินเชื่อจะต้องแจ้งและจัดส่งเอกสารที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงฉบับใหม่ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง</p> <p>4. ชำระหนี้หรือกระทำการใดๆ เพื่อให้กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้ค้าประกัน หรือผู้ให้หลักประกันได้รับชำระหนี้ หรือได้ทรัพย์สินของบริษัทไป ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จนกว่าผู้ให้สินเชื่อจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว โดยผู้รับสินเชื่อจะต้องดำเนินการให้กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้ค้าประกัน หรือผู้ให้หลักประกันดังกล่าว เข้าทำข้อตกลงด้วยสิทธิซึ่งมีรายละเอียดและสาระสำคัญตามแบบฟอร์มที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด</p> <p>5. ก่อหนี้หรือการผูกพันใดๆ และนำทรัพย์สิน หรือรายได้ทั้งหมด หรือบางส่วน ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือจะมีในอนาคต ไม่เป็นหลักประกัน หรือการติดพัน หรือยินยอมให้ใช้เป็นหลักประกันหรือการติดพันกับบุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้ให้สินเชื่อ</p> <p>6. ทำสัญญา รุขกรรม หรือข้อตกลงใดๆ กับ "บุคคลที่เกี่ยวข้อง" ตามความหมายที่ได้จำกัดความไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากเป็นการดำเนินการในการกำกับปกติ หรือเป็นการดำเนินการกันตามราคาที่จะจากกันอย่างเป็นธรรมในการกำกับปกติ</p> <p>7. การกระทำใดๆ อันจะทำให้ผู้ให้สินเชื่อได้รับสิทธิโดยดีกว่าเจ้าหนี้หรือผู้ให้สินเชื่อรายอื่นใดของผู้รับสินเชื่อที่เป็นเจ้าหนี้ไม่มีประกัน และผู้รับสินเชื่อจะต้องดำเนินการทุกประการเพื่อให้สิทธิของผู้ให้สินเชื่อในการได้รับชำระหนี้ค้ำชำระคืนภายใต้สัญญาสนับสนุนทางการเงินและข้อตกลงร่วมกันฉบับนี้ มีลำดับที่ไม่ด้อยไปกว่าสิทธิของเจ้าหนี้ที่ไม่มีประกันรายอื่นของผู้รับสินเชื่อ</p> <p>8. ขาย โอน ให้เช่า หรือจำนองจำนองโอนทรัพย์สินของผู้รับสินเชื่อไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่ว่าจะกระทำผ่านธุรกรรมครั้งเดียวหรือหลายธุรกรรม และไม่ว่าจะโอนสิทธิหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะเป็นการจำนองจำนองโอนทรัพย์สินหรือหลักประกันในโครงการ อันเป็นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับสินเชื่อซึ่งจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ขออนุญาต และได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงินในการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวกับการดำเนินการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก ได้แก่ การเพิ่มทุน การเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ การแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์และจ้อกับของบริษัทฯ รวมถึงหนังสือสำคัญอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขสำคัญของสัญญาไว้ในข้อ 2 และ ข้อ 3</p>

โครงการ	คุณาลัย บิกันส์ 2
สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	4 เมษายน 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้กู้" หรือ "ผู้รับสินเชื่อ") กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ("ผู้ให้กู้" หรือ "ผู้ให้สินเชื่อ")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วงเงินกู้	424,000,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR - ร้อยละ 0.50 ต่อปี
การคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	70,160,000 บาท
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย นางประวีรรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	เหมือนกับเงื่อนไขของโครงการคุณาลัย จอย

โครงการ	คุณาลัย จอย ออน 314
สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	3 พฤษภาคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้กู้" หรือ "ผู้รับสินเชื่อ") กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ("ผู้ให้กู้" หรือ "ผู้ให้สินเชื่อ")

โครงการ	คุณาลัย จอย ออน 314 (ต่อ)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วงเงินกู้	275,000,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR - ร้อยละ 0.75 ต่อปี
การคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	71,697,566.53 บาท
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย นางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	เหมือนกับเงื่อนไขของโครงการคุณาลัย จอย

โครงการ	คุณาลัย จอย 2
สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	11 กรกฎาคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้กู้" หรือ "ผู้รับสินเชื่อ") กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ("ผู้ให้กู้" หรือ "ผู้ให้สินเชื่อ")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วงเงินกู้	822,000,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR - ร้อยละ 0.75 ต่อปี
การคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	139,997,640 บาท
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย นางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	เหมือนกับเงื่อนไขของโครงการคุณาลัย จอย

นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อต่อยอดหรือขยายโอกาส รวมไปถึงธุรกิจที่สนับสนุนหลัก เพื่อให้ดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ มีความคล่องตัว และมีผลตอบแทนไปยังผู้ที่มีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทฯ จะลงทุนในกิจการของบริษัทที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ จะร่วมลงทุนในบริษัทอื่นที่ทำธุรกิจที่มีความใกล้เคียงกัน หรือสอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมให้มีการดำเนินการที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกัน

การพิจารณาการลงทุนในบริษัทอื่นนั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบและ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องเป็นไปตาม กฎ ระเบียบ หรือกฎเกณฑ์ว่าด้วยการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามที่ได้ประกาศโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด.

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน และการดำเนินธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มี ดังนี้

ทุนจดทะเบียน	:	300,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	:	300,000,000 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	:	600,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	0.50 บาท

ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มนางประวีรัตน์ เกวอักษร		
	บริษัท คุณาวลัย จำกัด ¹	150,000,000	25.00
	นายคุณา เกวอักษร ²	46,400,000	7.73
	นางประวีรัตน์ เกวอักษร	40,939,800	6.82
	รวมกลุ่มนางประวีรัตน์ เกวอักษร	237,339,800	39.56
2	กลุ่มเกวอักษร³		
	วิศต้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด ⁹	50,000,200	8.33
	บริษัท ดุลยา จำกัด ¹⁰	12,000,000	2.00
	นางสาวสุจิรา เกวอักษร	16,100,000	2.68
	นางสาวพินิดา เกวอักษร	12,000,000	2.00
	นายปฏิญญา เกวอักษร	12,000,000	2.00
	นางสาววราลี เกวอักษร	8,000,000	1.33
	นายพิชญ์ เกวอักษร	4,147,900	0.69
	นางสาวบุญสรวง เกวอักษร	4,010,000	0.67
	นายวราธร เกวอักษร	2,200,000	0.37
	รวมกลุ่มเกวอักษร	120,458,100	20.08
3	กลุ่มสัมพันธ³		
	นายไพศาล สัมพันธ	20,000,000	3.33
	นายปรกรณ์ สัมพันธ ⁴	9,128,500	1.52
	นายภิเชก สัมพันธ ⁵	422,500	0.07
	นายภูมิต สัมพันธ ⁶	1,000,000	0.17
	นางสาวรฐิรัตน์ สัมพันธ ⁷	2,000,000	0.33

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
	นางสุพิชชา สายพรชัย ⁸	22,300,000	3.72
	นายณรณเดช สายพรชัย ⁸	20,100,000	3.35
	รวมกลุ่มกึ่งวงวน	81,161,200	13.53
4	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย เวลท์ จำกัด	18,681,500	3.11
5	นายกิตติพันธ์ สุขสมกิจ	10,560,000	1.76
6	นายกรพิสัย จันทรานนท์	8,090,000	1.35
7	นางพจน์ศิริพันธ์ สุวรรณรัฐ	8,000,000	1.33
8	นายบุรธา นางรุจ	8,000,000	1.33
9	นางศรินดา จามรมาน	6,000,000	1.00
10	อื่นๆ	105,131,900	17.52
	ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย 578 ราย	549,999,800	91.67
	ผู้ถือหุ้นต่างด้าว 1 ราย	50,000,200	8.33
	รวม	600,000,000	100.00

หมายเหตุ : ¹ บริษัท คุณาวลัย จำกัด ถือหุ้นใหญ่โดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร

² นายคุณา เทวอักษร เป็นสามีของนางประวีรัตน์ เทวอักษร

³ บุคคลเหล่านี้ไม่ได้เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกัน ตามมาตรา 258 ของ พรบ. หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

⁴ นายปกรณ์ ตั้งขวณิช เป็นบิดาของนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายไพศาล ตั้งขวณิช

⁵ นายภิเชก ตั้งขวณิช เป็นพี่ชายของนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายไพศาล ตั้งขวณิช

⁶ นายภูสิต ตั้งขวณิช เป็นน้องชายของนางประวีรัตน์ เทวอักษร และเป็นพี่ชายของนายไพศาล ตั้งขวณิช

⁷ นางสาวกรวิรัตน์ ตั้งขวณิช เป็นน้องสาวของนางประวีรัตน์ เทวอักษร และเป็นพี่สาวของนายไพศาล ตั้งขวณิช

⁸ นางสาวสุพิชชา สายพรชัย เป็นน้องสาวของนางประวีรัตน์ เทวอักษร และเป็นพี่สาวของนายไพศาล ตั้งขวณิช (ชื่อเดิม นางสาวสุพิชชา ตั้งขวณิช) โดยมีนายณรงค์เดช สายพรชัย เป็นสามี

⁹ วิลต้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด จดทะเบียนจัดตั้งที่หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน เป็นบริษัทโฮลดิ้ง ของตระกูลเทวอักษร ถือหุ้นทั้งหมดโดยตระกูลเทวอักษร มีผู้ถือหุ้นทั้งหมด 12 ท่าน (โดยมีนายคุณา เทวอักษร ถือร้อยละ 10.38 นายภูฏินา เทวอักษรถือร้อยละ 10.38 และผู้ถือหุ้นอื่น ถือร้อยละ 79.24)

¹⁰ บริษัท ดุลยา จำกัด เป็นบริษัทโฮลดิ้ง ของตระกูลดูลยโกเมส ถือหุ้นโดย นายขวลิท ดูลยโกเมส (ร้อยละ 55.00) นายขจรเดช ดูลยโกเมส (ร้อยละ 20.00) นายขจรยศ ดูลยโกเมส (ร้อยละ 20.00) และนางสาวลลิตา ดูลยโกเมส (ร้อยละ 5.00) ทั้งนี้ นายขจรยศ ดูลยโกเมส เป็นสามีของนางสาวสุจิรา เทวอักษร

ข้อจำกัดการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว

บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติสามารถถือครองหุ้นของบริษัทฯ รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับบริษัทข้อ 11 โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้าย) สัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติมีจำนวนร้อยละ 8.33

การถือหุ้นไว้

บริษัทฯ ไม่มีการถือหุ้นไว้ในกลุ่มของบริษัท หรือมีโครงสร้างการถือหุ้นแบบปิรามิดในกลุ่มของบริษัท หรือมีการถือหุ้นไว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ จึงไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และไม่เกิดกระบวนการที่เป็นการครอบงำกิจการ

การซื้อหุ้นคืน (Treasury Stock)

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีนโยบายเกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืน

การออกหลักทรัพย์อื่น

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์อื่น

นโยบายการจ่ายปันผล

นโยบายการจ่ายปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล หลังหักเงินสำรองตามกฎหมายในแต่ละปีจากงบเฉพาะกิจการ โดยบริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเป็นหลัก และการจ่ายปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการดำเนินงาน แผนการขยายธุรกิจ แผนการลงทุน ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามความเห็นสมควรหรือความเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท โดยมติคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายปันผลจะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีการจ่ายปันผลระหว่างกาล คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้ดำเนินการได้เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรสมควรพอที่จะจ่ายปันผลโดยไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินการของบริษัทฯ แล้วรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

ข้อมูลการจ่ายปันผลของบริษัท

รายละเอียดการจ่ายปันผล	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. กำไรสุทธิ	7,066,166	(5,506,668)	53,316,957
2. หักสำรองตามกฎหมายร้อยละ 5 (ถ้ามี)	-	-	(3,378,271)
3. กำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย	7,066,166	(5,506,668)	49,938,686
4. จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	2,250,000	225,000,000	600,000,000
5. เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นทั้งปี (บาท/หุ้น)	13.33	0.10	0.10
- เงินปันผลจ่ายระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	-	-	0.06*
- เงินปันผลจ่ายงวดสุดท้าย (บาท/หุ้น)	-	-	0.04**
- เงินปันผลจ่ายประจำปี (บาท/หุ้น)	13.33	0.10*	0.10
6. รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น	30,000,000	22,500,000	51,000,000

หมายเหตุ : * บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญจาก 100 บาท เป็น 1 บาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 /2562 วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

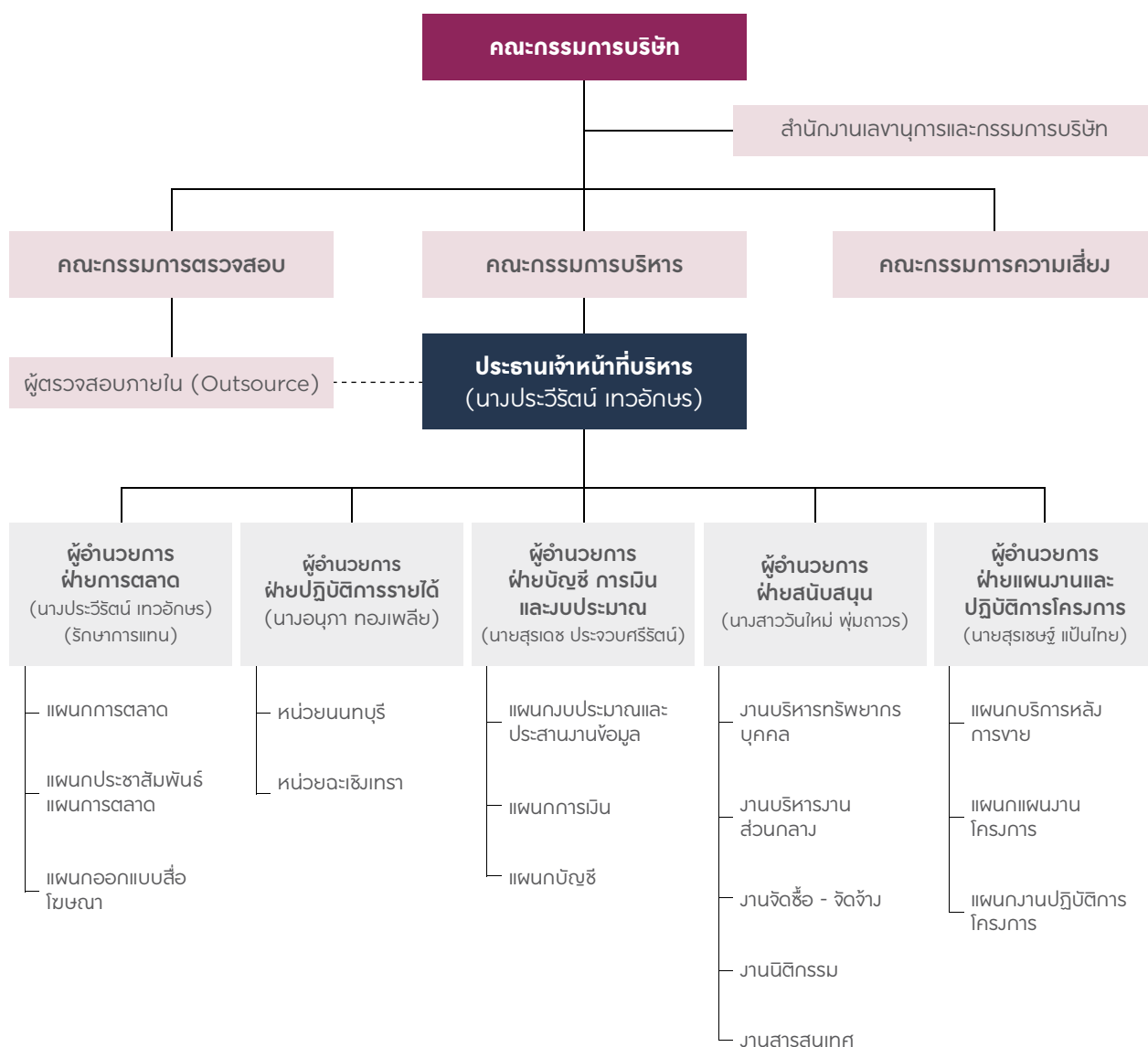
** บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญจาก 1 บาท เป็น 0.5 บาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2562 วันที่ 5 สิงหาคม 2562

นโยบายการจ่ายปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม

การกำหนดนโยบายบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม จะต้องกำหนดให้เป็นนโยบายการจ่ายปันผลสอดคล้องกับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม จะพิจารณาและเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นชอบโดยขึ้นกับแผนการลงทุน ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม เห็นสมควร

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



โครงสร้างองค์กรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย คณะกรรมการ 4 ชุด คือ

(1) คณะกรรมการบริษัท	จำนวน	8	ท่าน
(2) คณะกรรมการตรวจสอบ	จำนวน	3	ท่าน
(3) คณะกรรมการบริหาร	จำนวน	4	ท่าน
(4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	จำนวน	3	ท่าน

โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทเหล่านี้ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2559 ทุกประการ

โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance) และให้มีการถ่วงดุลกันระหว่างกรรมการอิสระ และกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหาร ตลอดจนจัดให้มีองค์ประกอบที่มีความหลากหลาย ทั้งในด้านอายุ ความรู้ ความชำนาญ ประสบการณ์ และคุณสมบัติที่สำคัญอื่นๆ โดยประกอบด้วย

1. กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) กรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร และมีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงานประจำของบริษัท
2. กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) กรรมการที่ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงานประจำของบริษัท อาจจะเป็นหรือไม่เป็นกรรมการอิสระก็ได้
3. กรรมการอิสระ (Independent Director) กรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 องค์ประกอบของคณะกรรมการ ประกอบด้วย

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดร่วมกับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน
- คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่เช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ
- มีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน

โดยมีองค์ประกอบ คุณสมบัติ และการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ในการดำเนินกิจการนั้นกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายธวัชชัย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อคณะกรรมการ (ต่อ)	ตำแหน่ง
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายकुณ เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการบริหาร
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
7. นายไพศาล ศังวณิช	กรรมการ และกรรมการบริหาร
8. นายปริญญ์ ศังวณิช	กรรมการ
โดยมีนางสาวกุลิสรา วัฒนวิทย์ เป็นเลขาธิการบริษัท	

หมายเหตุ : กรรมการทุกท่านผ่านการอบรม Director Accreditation Program (DAP) หรือ Director Certification Program (DCP) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามมีชื่อแทนบริษัท คือ นายकुณ เทวอักษร นางประวีรัตน์ เทวอักษร และ นายไพศาล ศังวณิช กรรมการสองในสามคนนี้ ลงนามมีชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 มีดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/ การประชุมทั้งหมดภายหลังเข้ารับตำแหน่ง		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	8/8	8/9	10/10
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	8/8	8/9	9/10
3. นายณวัฒน์ ประสพบุตร	8/8	8/9	9/10
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร ¹	n/a	6/6	9/10
5. นายकुณ เทวอักษร	8/8	9/9	10/10
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	8/8	8/9	7/10
7. นายไพศาล ศังวณิช	7/8	9/9	10/10
8. นายปริญญ์ เทวอักษร ²	n/a	5/6	7/10
9. นางสาวสุดารัตน์ อัครัสกร ³	8/8	3/3	n/a

หมายเหตุ : 1 นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561

2 นายปริญญ์ เทวอักษร ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561

3 นางสาวสุดารัตน์ อัครัสกร ลาออกจากกรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องมีอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ ความสามารถด้านบัญชี หรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง
1. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายนวนินทร์ ประสพมิตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
3. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
โดยมีนางสาวกุลิสรา ัญญวิทย์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ	

กรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติในการเป็นกรรมการตรวจสอบครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยนายอนันต์ สิริแสงทักษิณ และนายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทรเป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้ทางด้านบัญชีและการเงิน (โปรดดูประวัติเพิ่มเติมของกรรมการตรวจสอบในเอกสารแนบ 1)

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 มีดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมการประชุม/จำนวนการประชุมทั้งหมด		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	4/4	6/6	7/7
2. นายนวนินทร์ ประสพมิตร	4/4	6/6	7/7
3. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร ¹	n/a	4/4	7/7
4. นางสาวสุดารัตน์ อัคริสร ²	4/4	2/2	n/a

หมายเหตุ : 1 นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561

2 นางสาวสุดารัตน์ อัคริสร ลาออกจากการเป็นกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Committee)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ตำแหน่ง
1. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายकुณาท เกวอักษ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางประวีรัตน์ เกวอักษ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
โดยมีนางสาวกุลิสรา ัญญวิทย์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการความเสี่ยง	

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 มีดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมการประชุม/จำนวนการประชุมทั้งหมด		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร ¹	n/a	1/1	4/4
2. นายคุณา เทวอักษร	1/1	3/3	3/4
3. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	1/1	3/3	4/4
4. นายธวัชชัย สุทธิกิจพิศาล ²	1/1	2/2	n/a

หมายเหตุ : 1 นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร ได้เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561

2 นายธวัชชัย สุทธิกิจพิศาล ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561

คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร	ตำแหน่ง
1. นายคุณา เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหาร
3. นายไพศาล ศังวณิช	กรรมการบริหาร
4. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร
โดยมีนางสาวกุลิสร ัญญวิทย์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร	

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหาร ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 มีดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมการประชุม/จำนวนการประชุมทั้งหมด		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. นายคุณา เทวอักษร	11/11	13/13	11/11
2. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	11/11	13/13	11/11
3. นายไพศาล ศังวณิช	10/11	11/13	9/11
4. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	11/11	13/13	11/11
5. นายจักริน ภาพพริ้ง ¹	10/11	6/7	n/a

หมายเหตุ : 1 นายจักริน ภาพพริ้ง ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2561

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง
1. นายประวิรัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
2. นางอนุภา ทองเพ็ญ	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
3. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
4. นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
5. นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ
โดยมีนางสาวสุภาภรณ์ จุลวัฒน์กะ เป็นเลขาธิการผู้บริหาร	

ทั้งนี้ นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 30 กันยายน 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ กจ. 39/2559”) และมีคุณสมบัติตามประกาศ กจ. 39/2559 และนางสาวจินตนา ร้อยนาค เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชี ตามประกาศ กจ. 39/2559 และมีคุณสมบัติตามประกาศ กจ. 39/2559 (โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1)

เลขาธิการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวกุลิสรา รัตนวิทย์ ให้ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท (โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1) โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญ ดังนี้

1. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องรับทราบ พร้อมทั้งให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ นโยบาย และข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่คณะกรรมการบริษัทต้องทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อกำหนด และ/หรือ ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่มีนัยสำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
2. จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสาร ดังนี้
 - (1) ทะเบียนกรรมการ
 - (2) หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ
 - (3) รายงานประจำปีของบริษัท
 - (4) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดำเนินการให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และบุคคลอื่นที่คณะกรรมการบริษัทเห็นควรให้มีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้ส่วนเสีย จัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย พร้อมทั้งเก็บรักษารายงานดังกล่าว รวมถึงส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัท ได้รับรายงานนั้น
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียรายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
 - (1) กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ “รายงานการมีส่วนได้เสีย” (หมายถึง กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องให้บริษัททราบ)
 - (2) เลขาธิการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
 - (3) ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

5. จัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย จ้อบังคับของบริษัท รวมถึงข้อพึงปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบันทึกรายงานการประชุม
6. ติดตามและดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานดังกล่าว
7. ติดตามและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้น
8. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสม โดยปัจจุบันมีกรรมการบริษัท ทั้งหมด 8 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 7 ท่าน (ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน) ทั้งนี้ กรรมการแต่ละท่านมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

รายชื่อ	วันที่แต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด	ประเภทของกรรมการ	การสรรหา/การแต่งตั้ง (AGM) เป็นกรรมการในปี 2562	ครบวาระครั้งถัดไป
นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	2562	กรรมการอิสระ	ใช่	2565
นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	2561	กรรมการอิสระ	ไม่ใช่	2564
นายนวนินทร์ ประสพเนตร	2561	กรรมการอิสระ	ไม่ใช่	2563
นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	2561	กรรมการอิสระ	ไม่ใช่	2563
นายคุณา เทวอักษร	2560	กรรมการบริษัท	ไม่ใช่	2564
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	2562	กรรมการบริษัท	ใช่	2565
นายไพศาล ศังวณิช	2562	กรรมการบริษัท	ใช่	2565
นายปริญญ์ เทวอักษร	2561	กรรมการบริษัท	ไม่ใช่	2563

รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของ บริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และแจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ผ่านระบบทางเว็บไซต์ www.sec.or.th รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามมาตรา 59 (แบบ 59-2) หากมีการเปลี่ยนแปลงทุกครั้งให้แก่เลขาธิการบริษัท เพื่อรวบรวมทำสรุป และนำเสนอแจ้งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบ

รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)			หมายเหตุ
		ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)	
1	นายคุณา เทวอักษร	28,000,000	46,400,000	18,400,000	กรรมการบริษัท
2	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	38,799,800	40,939,800	2,140,000	กรรมการบริษัท
3	นายไพศาล ศังวณิช	20,000,000	26,210,200	6,210,200	กรรมการบริษัท

รายงานการถือหลักทรัพ์ของกรรมการบริหาร และผู้บริหารของบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)			หมายเหตุ
		ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)	
1	นายคุณา เทวอักษร	28,000,000	46,400,000	18,400,000	กรรมการบริหาร
2	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	38,799,800	40,939,800	2,140,000	กรรมการบริหาร
3	นายไพศาล ศังวณิช	20,000,000	26,210,200	6,210,200	กรรมการบริหาร
4	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	-	1,000,000	1,000,000	กรรมการบริหาร
5	นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย	-	700,000	700,000	ผู้บริหาร
6	นางอนุภา ทอมเพ็ญ	-	200,000	200,000	ผู้บริหาร
7	นางวันใหม่ พุ่มถาวร	-	1,000,000	1,000,000	ผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่จูงใจในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทเป็นหลัก และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละคน

บริษัทฯ ใช้ความระมัดระวังในการจ่ายคำตอบแทนผู้บริหารของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยเป็นอัตราที่แข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เพื่อที่จะดูแลและรักษาผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับคำตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับเพิ่มขึ้น สำหรับการจ่ายคำตอบแทนกรรมการบริหาร และผู้บริหาร จะสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณากำหนดคำตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมที่เป็นตัวเงิน ให้แก่ กรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมถึงผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้ สำหรับคำตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนจะนำข้อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอความเห็นชอบ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่ออนุมัติทุกปี

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

- คำตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติกำหนดคำตอบแทนกรรมการของบริษัทในปี 2562 ดังนี้

คณะกรรมการ	คำตอบแทนรายเดือน (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าเบี้ยประชุมอนุมัติงบไตรมาส (บาท)	หมายเหตุ
ประธานกรรมการ	40,000	10,000	15,000	ค่าเบี้ยประชุมปกติ จ่ายไม่เกิน 10 ครั้งต่อปี และค่าเบี้ยประชุมกรณีอนุมัติงบการเงิน จ่ายไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี
กรรมการ	20,000	10,000	15,000	
ประธานกรรมการตรวจสอบ	25,000	5,000	-	จ่ายไม่เกิน 5 ครั้งต่อปี
กรรมการตรวจสอบ	20,000	5,000	-	

คณะกรรมการ (ต่อ)	ค่าตอบแทน รายเดือน (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	ค่าเบี้ยประชุมอนุมัติ งบไตรมาส (บาท)	หมายเหตุ
ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง และกรรมการ บริหารความเสี่ยง	-	5,000	-	จ่ายไม่เกิน 5 ครั้งต่อปี
ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการบริหาร	-	5,000	-	จ่ายไม่เกิน 12 ครั้งต่อปี

ทั้งนี้ กรรมการจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายประวิรัตน์ เทวอักษร (ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ) นายไพศาล ศิงวณิช (กรรมการผู้จัดการของบริษัทย่อย) และนายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ (ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณของบริษัทฯ) เป็นกรรมการที่ดำรงตำแหน่งพนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย จะไม่ได้รับค่าตอบแทนทั้งในรูปแบบค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

สำหรับกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบด้วย ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนเพียงตำแหน่งเดียว โดยในกรณีที่ค่าตอบแทนรายเดือนของทั้งสองตำแหน่งมีอัตราที่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่ง แต่ในกรณีที่ค่าตอบแทนดังกล่าวมีอัตราที่ไม่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งที่มีอัตราสูงกว่า และสำหรับเบี้ยประชุม หากมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในวันเดียวกัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมทั้งสองตำแหน่ง

ค่าตอบแทนของกรรมการในปี 2560 ปี 2561¹ และ ปี 2562 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ปี 2560			ปี 2561			ปี 2562		
		ค่าตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุม	รวม	ค่าตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุม	รวม	ค่าตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุม	รวม
1	นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	440,000	105,000	545,000	480,000	110,000	590,000	480,000	120,000	600,000
2	นายอนันต์ สิริสมศักดิ์	275,000	120,000	395,000	300,000	120,000	420,000	300,000	135,000	435,000
3	นายนวนินทร์ ประสพมิตร	220,000	115,000	335,000	240,000	125,000	365,000	240,000	135,000	375,000
4	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	n/a	n/a	n/a	160,000	95,000	255,000	240,000	155,000	395,000
5	นายคุณา เทวอักษร	220,000	145,000	365,000	240,000	185,000	425,000	240,000	190,000	430,000
6	นางประวิรัตน์ เทวอักษร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	นายไพศาล ศิงวณิช	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	นายปริญญ์ เทวอักษร	n/a	n/a	n/a	160,000	65,000	225,000	240,000	85,000	325,000
9	นางสาวสุดารัตน์ อัครสิกร ³	220,000	120,000	340,000	80,000	45,000	125,000	-	-	-
10	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : 1 บริษัทฯ จ่ายค่าเบี้ยประชุมครั้งแรกตามมติที่ประชุมวิสามัญประจำปี 2560 ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2560 โดยบริษัทฯ ได้เริ่มจ่ายค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ นับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปีอาจมีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในแต่ละปี

2 เป็นกรรมการที่ดำรงตำแหน่งพนักงานและผู้บริหาร จึงจะไม่ได้รับค่าตอบแทนทั้งในรูปของค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

3 นางสาวสุดารัตน์ อัครสิกร ลาออกจากกรรมการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561

ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

ค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนคน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	จำนวนคน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	จำนวนคน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
เงินเดือน	5	8.87	5	9.65	6	9.89
โบนัส	5	1.21	5	-	6	1.50
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	5	0.18	5	0.27	6	0.27

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนผู้บริหารในตารางมีการรวมค่าตอบแทนของนายไพศาล ตั้งขวณิช ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ย่อยแล้ว

บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 50 คน 32 คน และ 33 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2560	ปี 2561 ¹	ปี 2562
ฝ่ายการตลาด	6	4	4
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	9	8	7
ฝ่ายบัญชี	5	4	6
ฝ่ายการเงิน	2	3	2
ฝ่ายงบประมาณ	2	1	1
ฝ่ายสนับสนุน			
- งานบุคคล	1	1	1
- งานบริหารงานส่วนกลาง	2	1	1
- งานจัดซื้อ-จัดจ้าง	1	1	1
- งานนิติกรรม	1	1	1
- งานเทคโนโลยีสารสนเทศ	1	1	1
- งานรับ-ส่งเอกสาร	1	1	1
ฝ่ายบริการหลังการขาย	5	2	2
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานประจำ)	7	0	0
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	4	0	1

ฝ่าย (หน่วย:คน) (ต่อ)	ปี 2560	ปี 2561 ¹	ปี 2562
สังกัดผู้บริหาร (พนักงานขับรถ)	1	1	1
เลขาธิการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1	2	2
เลขาธิการบริษัท	1	1	1
รวม	50	32	33

หมายเหตุ : 1 กลุ่มบริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กร โดยได้โยกย้ายพนักงานที่ทำงานด้านการก่อสร้างมาสังกัดกับบริษัทย่อย ในเดือนธันวาคม 2561

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 0 คน 17 คน และ 16 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน) (ต่อ)	ปี 2560	ปี 2561 ¹	ปี 2562
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	0	1	1
ฝ่ายบัญชี	0	1	1
ฝ่ายงบประมาณ	0	1	0
ฝ่ายบริการหลักรายการขาย	0	3	3
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานประจำ)	0	7	7
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	0	4	4
รวม	0	17	16

หมายเหตุ : 1 กลุ่มบริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กร โดยได้โยกย้ายพนักงานที่ทำงานด้านการก่อสร้างมาสังกัดกับบริษัทย่อย ในเดือนธันวาคม 2561

ค่าตอบแทนพนักงาน

- ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทฯ

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 มีจำนวนรวม 18.30 ล้านบาท 12.49 ล้านบาท และ 12.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

- ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 มีจำนวนรวม 0.84 ล้านบาท 5.60 ล้านบาท และ 5.77 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งจดทะเบียนแล้วภายใต้การจัดการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรีอยุธยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุน ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2560 โดยพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนั้น จ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3.00 ของเงินเดือนของพนักงานแต่ละราย บริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบร้อยละ 3.00 ของเงินเดือนของพนักงาน เข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิหรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

เพื่อให้พนักงานได้รับการพัฒนาฝีมือพื้นฐานและการฝึกอบรมที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบ บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานแต่ละหน่วยงานมีแผนการฝึกอบรมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และ/หรือ ไม่ต่ำกว่า 40 ชั่วโมง โดยการอบรมจะกำหนดให้สอดคล้องและคำนึงถึงเป้าหมายธุรกิจในอนาคตตามแผนงาน ความต้องการพัฒนาบุคลากรตามนโยบายการบริหารบุคคลที่องค์กรกำหนด และความจำเป็นในการพัฒนาฝีมือตามตำแหน่งงาน รายละเอียดการเข้าอบรมในปี 2562 ที่บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมให้กับพนักงาน ดังนี้

จำนวนหลักสูตรที่จัดอบรม	8 หลักสูตร
- การอบรมภายใน	27 ชั่วโมง
- การอบรมภายนอก	24 ชั่วโมง
จำนวนชั่วโมงการจัดฝึกอบรมต่อปี	51 ชั่วโมง
จำนวนพนักงานที่เข้าการฝึกอบรมต่อปี	40 คน
จำนวนชั่วโมงเฉลี่ยในการฝึกอบรมของพนักงานต่อปี	1.28 ชั่วโมง

การดูแลสุขภาพปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในที่ทำงาน

เพื่อให้พนักงานมีสุขภาพกาย สุขภาพใจที่ดี และมีความปลอดภัยในการทำงาน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการดูแลสุขภาพ อนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของบริษัทฯ โดยมีการสื่อสาร และกฎระเบียบต่างๆ ดังนี้

- การตรวจสุขภาพประจำปี เพื่อให้พนักงานมีสุขภาพที่ดี โดยบริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงานทุกคนปีละ 1 ครั้ง
- พนักงานจะได้รับบัตรประกันอุบัติเหตุจากบริษัทประกันที่บริษัทฯ กำหนด
- การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการปฏิบัติงานให้ถูกสุขลักษณะ และปลอดภัย
- การสื่อสารเรื่องแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยการกำหนดให้พนักงานดูแลสุขภาพและความสะอาดและความเรียบร้อยให้เป็นระเบียบในสถานที่ทำงาน
- การส่งเสริมกิจกรรมกีฬาและสันทนาการ เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีการออกกำลังกายเพื่อสุขภาพที่แข็งแรง และคลายเครียดจากการทำงาน

ทั้งนี้ ในปี 2562 พนักงานของบริษัทฯ ประสบภัยอันตรายจากการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน ลาป่วย และเจ็บป่วยจากการทำงาน ดังนี้

ประเภท	จำนวน (คน)
การเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	0
การลาป่วย*	27
การเจ็บป่วยจากการทำงาน	0

หมายเหตุ : * สถิติการเจ็บป่วยทั่วไปของพนักงานซึ่งไม่ได้เกิดจากการทำงาน

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายการปฏิบัติตามจรรยาบรรณปฏิบัติที่ดี (Code of Best Practice) เนื่องจากเห็นว่ามีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทฯ ให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป อันจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในระยะยาว บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ของบริษัทฯ ตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่กำหนด (Corporate Governance Code for listed Companies 2017) โดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ คณะกรรมการได้เผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม อันมีเนื้อหาครอบคลุมหลักการสำคัญดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง
- ดำเนินธุรกิจเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านความเสี่ยง โดยให้มีการประเมิน วางกลยุทธ์ แก้ไข และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทฯขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กล่าวคือ กำหนดนโยบายและทิศทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหารเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้บริษัทฯ ใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ

การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ไปปรับใช้

เนื่องจากบริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ที่ผ่านมานั้น บริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบหลักปฏิบัติตาม CG Code และตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ในฐานะผู้นำในการสร้างคุณค่าให้กับกิจการอย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาบทวนและปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับ CG Code ในปี 2563 เพื่อให้ครอบคลุมและทันต่อการพัฒนาการด้านการกำกับดูแลกิจการที่เปลี่ยนแปลง

ประเด็นที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติ	เหตุผล/คำชี้แจง
การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการโดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)	ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้เลือกตั้งกรรมการโดยวิธีคะแนนเสียงข้างมาก และผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่
คณะกรรมการควรกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปีนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้น ให้ดำรงตำแหน่งต่อไปจนกรรมการควรพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว	บริษัทฯ ยังไม่ได้มีการกำหนดไว้ เนื่องจากกรรมการอิสระยังไม่มีท่านใดดำรงตำแหน่งถึง 9 ปี แต่บริษัทฯ ได้มีการกำหนดคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบว่า “กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบไม่ควรดำรงตำแหน่งเกิน 9 ปี คณะกรรมการบริษัทสามารถแต่งตั้งให้

ประเด็นที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติ (ต่อ)	เหตุผล/คำชี้แจง
คณะกรรมการควรจัดตั้งคณะกรรมการสรรหา ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่และประธานควรเป็นกรรมการอิสระ	กรรมการตรวจสอบกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีกตามความเหมาะสม หรือ กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้กรรมการบริษัทซึ่งเป็นกรรมการตรวจสอบกลับเข้าดำรงตำแหน่งเดิมอีกวาระหนึ่งให้ถือว่ากรรมการได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ อีกวาระหนึ่ง” ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยปัจจุบันในการสรรหากรรมการและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมพิจารณาอนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

เพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินกิจการได้ในระยะยาว ดังนั้น บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

- หมวดที่ 1 : สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)
 - หมวดที่ 2 : การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders)
 - หมวดที่ 3 : บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Interested Persons)
 - หมวดที่ 4 : การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)
 - หมวดที่ 5 : ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Responsibilities of the Board of Directors)
- โดยมีรายละเอียดดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น (The Rights of Shareholders)

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยจะไม่ทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะเคารพในสิทธิพื้นฐานของผู้ถือหุ้นและดูแลรักษาสิทธิดังกล่าวโดยเคร่งครัด ได้แก่ การซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิในการรับใบหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของกิจการ การได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อร่วมตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ สิทธิในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ และการลดทุนหรือเพิ่มทุน เป็นต้น

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายให้บริษัทฯ ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักการดังต่อไปนี้

1. สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
2. คณะกรรมการมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทฯ บริหารงานด้วยความรอบคอบ และคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
3. การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส และเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
4. การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงจริยธรรมทางธุรกิจเป็นสำคัญ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญในสิทธิพื้นฐานต่างๆ ของผู้ถือหุ้น ทั้งในฐานะเจ้าของบริษัท และในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์ เช่น สิทธิในการซื้อ ขายหรือโอนหลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างเพียงพอ สิทธิในการที่จะได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทฯ สิทธิต่างๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการแสดงความคิดเห็น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การอนุมัติธุรกรรมที่สำคัญและมีผลต่อทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และพยายามรักษาไว้ซึ่งสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิอันชอบธรรมสำหรับการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. สิทธิในการออกเสียงแสดงความคิดเห็น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียงแสดงความคิดเห็นอย่างเท่าเทียมกันดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ

2. สิทธิในการรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิในการรับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลการดำเนินงานประจำปี โดยบริษัท ได้จัดทำเอกสารประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานประจำปีทีละรอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัท อย่างชัดเจนและครบถ้วนแล้ว

3. สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัท

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัท โดยบริษัท ได้จัดทำงบการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และครอบคลุมสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีสากลซึ่งเป็นที่ยอมรับกันทั่วไปในประเทศไทยและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินของบริษัท ได้ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

4. สิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัท

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัท โดยบริษัท ได้จัดทำรายละเอียดการคำนวณเงินปันผลที่ถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเช่นนโยบายการจ่ายเงินปันผล ข้อมูลเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันผลจริงกับนโยบายที่ประกาศจ่าย ข้อมูลเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันผลกับปีที่ผ่านมา โดยบริษัท จะอธิบายถึงเหตุผลและความจำเป็นหากบริษัท ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่บริษัท เคยประกาศไว้ได้ โดยเงินปันผลที่จะถูกเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัตินั้นได้ผ่านการพิจารณาล้นกรอบอย่างระมัดระวังรอบคอบ และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ คณะกรรมการอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นไปเป็นครั้งคราวในเมื่อเห็นว่าบริษัท มีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้น และรายงานให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

5. สิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการบริษัท เป็นรายบุคคล

5.1 การแต่งตั้งกรรมการ

ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล โดยบริษัท จะจัดทำรายละเอียดและประวัติย่อของกรรมการบริษัทแต่ละคนที่ถูกเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการแต่งตั้งอย่างถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อ ประวัติ จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งและผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริษัทที่ผ่านมา (กรณีแต่งตั้งกรรมการรายเดิม) ตำแหน่งกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง หลักเกณฑ์และวิธีสรรหา อัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัท การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นที่เกี่ยวเนื่องและไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นต้น และกำหนดค่านิยามกรรมการอิสระในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยกรรมการที่ถูกเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งนั้นจะผ่านการพิจารณาล้นกรอบอย่างระมัดระวังรอบคอบและมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง

5.2 การถอดถอนกรรมการ

ในการถอดถอนกรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและข้อบังคับของบริษัท โดยต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

6. สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติคำตอบแทนกรรมการบริษัท

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิในการพิจารณาและกำหนดคำตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่างๆ โดยบริษัท จะจัดทำรายละเอียดคำตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่างๆ ที่ถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น นโยบายการจ่ายคำตอบแทนกรรมการ องค์ประกอบของคำตอบแทนแยกตามตำแหน่งและ/หรือหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ ข้อมูลเปรียบเทียบกับคำตอบแทนกรรมการในปีที่ผ่านมา วิธีการเสนอคำตอบแทน เป็นต้น โดยคำตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่างๆ ที่ถูกเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อกำหนดนั้นได้ผ่านการพิจารณาล้นกรอบอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้วและมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณากำหนดคำตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่างๆ

7. สิทธิในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ โดยบริษัท จะจัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน และ

ครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อและเลขที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของผู้สอบบัญชีสำนักงานสอบบัญชีที่สังกัด ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัทฯ (กรณีเสนอแต่งตั้งรายเดิม) ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ซึ่งแบ่งแยกอย่างชัดเจนระหว่างค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นๆ (ถ้ามี) และจัดให้มีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีกับปีที่ผ่านมา เป็นต้น โดยผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี ที่ถูกเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัตินั้นจะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบด้วยการประเมินผลงานที่ผ่านมาของผู้สอบบัญชี และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

8. สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญของบริษัทฯ โดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยนั้นจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด

9. สิทธิพื้นฐานอื่นๆ ของผู้ถือหุ้นที่เป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิพื้นฐานอื่นๆ เช่น การซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิในการรับใบหุ้น การได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ เป็นต้น รวมถึง สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อร่วมตัดสินใจในเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ เช่น การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ และการลดทุนหรือเพิ่มทุน เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ จะจัดทำรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวที่ถูกต้อง ชัดเจนและครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องดังกล่าวจะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบและมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (The Equitable Treatment of Shareholders)

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ทั้งผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร รวมทั้งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย หรือต่างชาติ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ จึงมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงปกป้องและรักษาสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทุกรายจึงมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีสิทธิแบ่งปันกำไรของบริษัทฯ อย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ เช่น การแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เป็นต้น และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษต่างๆ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

- ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียงแสดงความคิดเห็นอย่างเท่าเทียมกัน ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง ซึ่งทำให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ
- บริษัทฯ เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และเสนอชื่อนักเสนอเพื่อพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ เพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด บริษัทฯ จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมในวาระต่างๆ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในทุกวาระโดยส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่กรณีข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นและเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสมโดยมีข้อมูลเหมือนกับข้อมูลที่บริษัทฯ จะส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเอกสาร
- บริษัทฯ แจ้งกฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุม และแจ้งวิธีการและขั้นตอนการออกเสียงลงมติ วิธีนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ต้องลงมติในแต่ละวาระ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนเริ่มการประชุม รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอ ชักถาม ออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม

บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

- บริษัทฯ จะไม่ลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ ที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วม ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น
- บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมใช้สิทธิ
- ออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม มิให้ผู้บริหารเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระที่มีความสำคัญซึ่งผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมทุกรายสามารถแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ รวมทั้งซักถามในแต่ละวาระโดยใช้เวลาอย่างเหมาะสม และเพียงพอ ในการเลือกตั้งกรรมการ ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการได้เป็นรายบุคคล
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกในการมอบฉันทะ
- ให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นใดเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะแบบ v. ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะแบบ v. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทฯ อย่างน้อย 1 คน ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม
- ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะใช้สถานที่ซึ่งสะดวกแก่การเดินทาง โดยจะแนบแผนที่ ซึ่งแสดงสถานที่จัดการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมถึงเลือกวันเวลาที่เหมาะสม และจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมที่ชัดเจนถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทฯ จะเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายหลังจากที่ส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะพิจารณาดำเนินการในด้านต่างๆ โดยได้พิจารณาเกี่ยวกับการจัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุผลและเป็นอิสระ ภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดี เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อแจ้งที่เลขาธิการบริษัท และมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการบริษัททราบตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง ในการประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ กำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ งดให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคาและมูลค่าของรายการรวมทั้ง ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัดเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ นั้นจะคำนึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาและการแบ่งเงินทางการค้าโดยทั่วไป โดยราคาและเงื่อนไขการค้าต่างๆ เสมือนทำรายการกับบุคคลทั่วไป (Arms-Length Basis) รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด จากนั้นคณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว ก่อนการเข้าทำรายการตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามของบริษัทยกจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอันมีลักษณะเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกันกับที่

วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการเมืองการคลังที่ปราศจากอิทธิพลในการมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องและเป็นข้อตกลงทางการเมืองการคลังที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติไว้แล้ว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยสามารถดำเนินการได้ตามปกติและจัดทำรายงานสรุปเพื่อรายงานให้กับทางคณะกรรมการตรวจสอบ ทบทวน ทุกไตรมาส

อีกทั้ง บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ด้วย

3. การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดนโยบายเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ เพื่อมิให้บุคคลกรของบริษัทฯ ทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่น หรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นหรือกระทำการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ ทราบว่า

- กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ จะต้องรักษาความลับ และ/หรือ ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือ ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่อาจจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ข้อมูลนั้นบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
- กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ ทราบว่า กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ ที่ได้รับทราบข้อมูลทางการเมืองของบริษัทฯ และ/หรือ ข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์จะต้องหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างน้อย 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และควรรออย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ทั้งนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ ด้วย โดยผู้ใดฝ่าฝืนถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง บริษัทฯ จะทำหนังสือตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร และหากพบว่ามีการปฏิบัติผิดซ้ำเดิมเป็นครั้งที่สาม บริษัทฯ จะให้ออกโดยไม่จ่ายเงินค่าชดเชย

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (The Role of Stakeholders)

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในสิทธิและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันต่อผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งภายในได้แก่ ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร และพนักงาน และภายนอกของบริษัทฯ เช่น หุ้นส่วนทางธุรกิจ คู่ค้า ลูกค้า เป็นต้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักเป็นอย่างดีถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิ เมื่อใดที่จกกฎหมาย และกฎระเบียบต่างๆ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและปฏิบัติด้วยดี คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้มีกระบวนการส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างความมั่นคงทางการเมืองและความยั่งยืนของกิจการ ในระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีผู้มีส่วนได้เสียหลายกลุ่มที่สำคัญ ได้แก่ ลูกค้า พนักงาน หุ้นส่วนทางธุรกิจ คู่ค้า ผู้ถือหุ้น หรือผู้ลงทุน ผู้บริหาร เจ้าหนี้ และชุมชนที่บริษัทฯ ตั้งอยู่ สังคม หรือภาครัฐ และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียอื่น ได้แก่ คู่แข่ง และผู้สอบบัญชีอิสระ เป็นต้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม โดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่มีกับบริษัทฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทฯ ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องรวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้

พนักงาน : บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาบุคลากรในทุกระดับให้มีความสามารถตามตำแหน่งงานของบริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อพนักงานของบริษัทฯ ด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกันพร้อมทั้งพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรม และบรรยากาศการทำงานที่ดีดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานส่งเสริมการทำงานเป็นทีมเพื่อสร้างความมั่นใจและเป็น ขวัญกำลังใจให้แก่พนักงานในการปฏิบัติงานกับบริษัทฯ ด้วยความมั่นคงในอาชีพ

ผู้บริหาร : บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนปฏิบัติงานต่างๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกรอบ ทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดย

คณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จึงเสนอคำตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม เป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานบริษัทฯ จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้

หุ้นส่วนทางธุรกิจ : บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทฯ ในการที่ช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สามารถเจริญเติบโตและบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่าย และปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด

ลูกค้า : บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นอันดับแรกโดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอและมุ่งเน้นที่จะปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างโปร่งใสเท่าเทียมและเป็นธรรม และให้ความสำคัญในการรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ และไม่นำข้อมูลดังกล่าวไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเอง และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

คู่ค้า : บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่ค้าของบริษัทฯ ด้วยความเป็นธรรม ตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัดทั้งจะไม่เรียกร้อง ไม่รับ และไม่ช่วยผลประโยชน์ใดๆ การการค้ากับคู่ค้าโดยไม่สุจริต

คู่แข่ง : บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดถือกรอบการแข่งขันทางการค้าที่เป็นธรรม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพการแข่งขันทางการค้าด้วยการพัฒนาศักยภาพและคุณภาพของการให้บริการไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมและไม่เป็นนโยบายที่จะทำลายคู่แข่งด้วยการพูดพาดพิงกล่าวร้ายหรือดำเนินการใดๆ ที่ไม่สุจริตที่เป็นการทำลายคู่แข่งของบริษัทฯ

สิ่งแวดล้อม : บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม โดยไม่กระทำการใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสภาพแวดล้อมเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ส่งเสริมการใช้และการอนุรักษ์ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม ปฏิบัติและให้ความร่วมมือ หรือควบคุมให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานที่กำกับดูแล

ชุมชนสังคม : บริษัทฯ คำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคมเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชนรวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับและให้การสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนและสังคม โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม

หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง : บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงาน เหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทรับผิดชอบด้านการสอบทานการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติตาม ฎหมายให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันตามที่ระบุข้างต้น เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ อีกทั้งยังถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกัน รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพและไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการลิดรอนสิทธิหรือส่งผลกระทบต่อด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

บริษัทฯ ยังได้จัดให้มีช่องทางรับแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน หรือข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะใดที่แสดงว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับผลกระทบหรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบอันจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

หรือ จากการปฏิบัติงานของพนักงานบริษัทฯ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริต การปฏิบัติอย่างไม่เท่าเทียมกัน หรือการกระทำที่ขาดความระมัดระวังและขาดความรอบคอบ ซึ่งสามารถแจ้งหรือสอบถามคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้โดยตรง โดยติดต่อผ่านทางเลขาฯ การคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทฯ จะดำเนินการสอบสวนตามขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนที่กำหนดไว้ไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแส และถือปฏิบัติเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว และรายงานผลการสอบสวนให้คณะกรรมการบริษัท ทราบ

การต่อต้านการทุจริต

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่มีเนื้อหาครอบคลุม การขัดแย้งทางผลประโยชน์ การรักษาความลับและการใช้ข้อมูลภายใน และว่าด้วยการให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด เป็นต้น โดยห้ามมิให้พนักงานทุกคนเรียกรับของขวัญหรือทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดที่ส่งไปในการจูงใจให้ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางมิชอบหรือการกระทำใดๆ ที่อาจนำไปสู่การแสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเองหรือครอบครัว

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

1. การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถือ ทันท่วงที โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ จัดให้มีนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation) เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์และภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน และข้อมูลทางการเงินซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีสากล ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันทั่วไปในประเทศไทยและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีอิสระโดยเลือกใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้ดุลยพินิจในการจัดทำอย่างระมัดระวัง อีกทั้ง มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน โดยให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ รวมทั้งจัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี

2. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ เกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทันท่วงที ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปตลอดจนข้อมูลสำคัญ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์และผู้สนใจโดยทั่วไปได้รับทราบโดยผ่านช่องทางของการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) โดยผู้ถือหุ้นและนักลงทุนสามารถติดต่อกับนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่หน้าเว็บไซต์บริษัทฯ www.kunalai.co.th

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Responsibilities of the Board of Directors)

1. โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ที่สามารถเอื้อประโยชน์ให้กับบริษัทฯ โดยเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบการวางแผนการดำเนินงานและมีการติดตามผลการดำเนินงานรวมถึงให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากผลประโยชน์ของการดำเนินงานของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่คณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการของบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน โดยมีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระ อันมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบการออกเสียงพิจารณาเรื่องต่างๆ ตลอดจนสอบทานการบริหารงานของฝ่ายบริหาร เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายธวัชชัย สุทธิกิจพิศาล	ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ
2. นายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5. นายकुลา เทวอักษร	กรรมการ
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ
7. นายไพศาล ศังวณิช	กรรมการ
8. นายปฏิญญา เทวอักษร	กรรมการ
*โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ เป็นเลขาธิการบริษัท	

หมายเหตุ : กรรมการทุกท่านผ่านการอบรม- Director Accreditation Program (DAP) แล้ว

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เป็นจำนวน 3 ชุด คือ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทฯ ได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่มีต่อผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจนเพื่อความเป็นอิสระในการตัดสินใจและนำเสนอวิสัยทัศน์

- คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน เพื่อปฏิบัติหน้าที่เฉพาะเรื่องและเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาหรือรับทราบตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย บทบาทหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบให้เป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง
1. นายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติในการเป็นกรรมการตรวจสอบครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยนายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ และนายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทรเป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้ทางด้านบัญชีและการเงิน

- คณะกรรมการบริหาร

บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารที่มาจากตัวแทนของคณะกรรมการบริษัทและตัวแทนจากฝ่ายบริหารที่มีความรู้ความสามารถด้านต่างๆ ในจำนวนที่เหมาะสมกับการบริหารงานภายในของบริษัทฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความคล่องตัวโดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร	ตำแหน่ง
1. นายकुณา เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหาร
3. นายไพศาล คัมภวณิช	กรรมการบริหาร
4. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร

• คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องเกี่ยวกับความเสี่ยงองค์กร ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management : COSO ERM) โดยกำกับดูแล และสนับสนุนการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กรให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ และเป้าหมายทางธุรกิจบนภาพหน้าที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปตามบทบาทหน้าที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ตำแหน่ง
1. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายकुณา เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง

นอกจากนี้บริษัท มีนโยบายในการแบ่งแยกตำแหน่งประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้เป็นคนละบุคคลกัน เพื่อป้องกันมิให้บุคคลใดมีอำนาจโดยไม่จำกัด โดยคณะกรรมการบริษัท จะเป็นผู้กำหนดอำนาจหน้าที่และคัดเลือกบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัท มีเลขาธิการคณะกรรมการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่คณะกรรมการบริษัท

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ประชุมเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัท และให้มีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (Duty of care) มีความซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) และ กำกับดูแลให้กิจการดำเนินการไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience)
- กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย กลยุทธ์ต่างๆ นโยบายการดำเนินงาน การจัดสรรทรัพยากรที่สำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ติดตามประเมินผลและดูแลรายงานผลการดำเนินงาน สนับสนุนให้มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมปลอดภัย
- กำกับดูแลให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแล
- กำกับดูแลกิจการภายใต้หลักธรรมาภิบาลให้สามารถแข่งขันได้มีผลประโยชน์ต่อสังคมและผลกระทบต่อในระยะยาว สนับสนุนให้มีการพัฒนาหรือลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่ยังคงมีความยืดหยุ่นสามารถปรับตัวได้ภายใต้ความเปลี่ยนแปลง
- สนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- กำกับดูแลให้บริษัท มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐาน
- กำกับดูแลให้บริษัท จัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆถูกต้อง เพียงพอ ตรงตามกำหนดเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง (Duty of Disclosure)

- กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีแผนการหรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาด้านการเงินได้ทันทีภายใต้การ คำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย
- กำกับดูแลให้การดำเนินการต่างๆเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตนได้อย่างเท่าเทียม
- ติดตามดูแลประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารเกี่ยวกับการทำหน้าที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- การกำกับดูแลเรื่องต่าง ๆ คณะกรรมการบริษัทสามารถมอบหมายให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยได้
- คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง ถอดถอนคณะกรรมการชุดย่อย
- คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งและถอดถอนเลขาธิการบริษัท

นอกจากนี้ คณะกรรมการยังมีขอบเขตหน้าที่ในการกำกับดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ อาทิ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การไต่ถามหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

2.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ประชุมเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 ได้กำหนดขอบเขต ความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

- สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
- สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนเห็นชอบการแต่งตั้งโยกย้ายเลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือ หน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีและเสนอคำตอบแทน รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- พิจารณารายการที่เกี่ยวข้อง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และรายการดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่ยอมรับได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และ การเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
 - รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทได้รับมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบมีประสิทธิภาพที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นก็ได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ทั้งนี้ นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ และนายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ

2.3 ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ประชุมเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 ได้กำหนดขอบเขตความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริหาร ดังต่อไปนี้

- มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารงานเกี่ยวกับธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยอำนาจดังกล่าวต้องสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎ/เกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ ของหน่วยงานกำกับดูแล และ เป็นไปตามจรรยาบรรณของบริษัทฯ (Code of Conduct)
- อนุมัติและกำกับดูแลการบริหารต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงติดตามให้เกิดผลตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- กลั่นกรองนโยบายต่างๆ ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ยกเว้นเป็นเรื่องที่อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง หรือ คณะกรรมการตรวจสอบ
- วางแผนหรือกำหนดกลไกอื่นที่สามารถป้องกันหรือแก้ไขปัญหากฎหมายการเงินได้ โดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย
- ศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการโครงการใหม่ อนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการต่างๆ ตามอำนาจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

2.4 ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ประชุมเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 ได้กำหนดขอบเขตความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

- กำหนดและทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงองค์กรทั้งภายนอกและภายในบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework : COSO ERM) ให้มีความครอบคลุม และสอดคล้องกับกลยุทธ์ ทิศทางของธุรกิจ และแผนธุรกิจ
- พิจารณากำหนดกลยุทธ์และแนวทางการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง ให้สามารถประเมินติดตามผล และกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- ทบทวนความเหมาะสมและเพียงพอของระบบหรือประเมินประสิทธิภาพนโยบาย กลยุทธ์ และแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่านโยบาย กลยุทธ์ และแนวปฏิบัติดังกล่าวมีความสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และในทุกๆ ระยะเวลาที่พบว่าระดับความเสี่ยงมีการเปลี่ยนแปลง
- ให้ข้อเสนอแนะแนวทาง ติดตามการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้ กับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือฝ่ายปฏิบัติการ
- ประสานงานกับหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมต่อการจัดการความเสี่ยง รวมทั้งนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาปรับใช้อย่างเหมาะสมและมีการปฏิบัติตามทั่วทั้งองค์กร
- รายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการทราบ
- ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

2.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ประชุมเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 ได้กำหนดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่บริหารและควบคุมบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์เบื้องต้นของบริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องปฏิบัติหน้าที่และรับผิดชอบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอื่นในระดับถัดไปเป็นผู้ดำเนินการแทน หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีดังต่อไปนี้

- กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ โครงสร้าง และอำนาจบริหารงาน รวมทั้งรับผิดชอบในการจัดทำแผนกลยุทธ์ และแผนงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายบริหารนำเสนอ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- ควบคุม กำกับดูแล และดำเนินการ และ/หรือบริหารงานทั่วไปให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- เป็นผู้รับมอบอำนาจของบริษัทฯ ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อจำกัด คำสั่ง มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอกในกิจการที่เกี่ยวข้อง และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
- พิจารณาอนุมัติแผนการปฏิบัติการของแต่ละฝ่ายงานของบริษัทฯ และพิจารณาอนุมัติคำขอจากฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่เกินอำนาจสั่งการของฝ่ายงานนั้น
- อำนาจออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บัญชี เพื่อให้การ ปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย และผลประโยชน์ของบริษัทฯ และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
- มอบอำนาจหน้าที่ให้พนักงานระดับบริหารของบริษัทฯ มีอำนาจกระทำการในเรื่องใดเรื่องหนึ่งหรือหลายเรื่อง ตามที่พิจารณาเห็นสมควร
- อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาภายนอกต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของกิจการ และเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

- แสวงโอกาสทางธุรกิจและอนุมัติในหลักการการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบการอื่นๆ เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติในที่ประชุมคราวถัดไป
- มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการบริษัทย่อย และฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ
- อนุมัติการใช้จำนองเงินลงทุนที่สำคัญๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
- ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาล ในการทำธุรกิจ
- ส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กร
- มีอำนาจจ้าง แต่งตั้ง โยกย้าย บุคคลตามที่เห็นสมควร ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้มีอำนาจปลดออก ให้ออกตามความเหมาะสม ของพนักงานระดับต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ
- พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า เช่น ซื้อขายสินค้าด้วยราคาตลาด การคิดค่าธรรมเนียมบริการ ในอัตราค่าธรรมเนียมปกติ และการให้เครดิตเหมือนลูกค้าทั่วไป เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ
- ดำเนินกิจการงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นกรณีๆ ไป ทั้งนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจในการอนุมัติเรื่องหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัทฯ และ/หรือ รายการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นรายการที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้าที่ได้มีการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ โดยได้อนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้และได้ขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยแล้วเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ในเรื่องดังกล่าว

โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คือ นางประวีรรัตน์ เทวอักษร

3. คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้รายงานคำตอบแทนกรรมการของคณะกรรมการไว้อย่างชัดเจนตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยคำตอบดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (Annual General Meeting of Shareholders (AGM)) ทุกปี กรณีที่กรรมการของบริษัทได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มมากขึ้น เช่น การเป็นกรรมการตรวจสอบร่วมด้วย เป็นต้น จะได้รับคำตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มมากขึ้นด้วย ซึ่งต้องพิจารณาตามความสามารถของบริษัทฯ ประกอบด้วย

4. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยนโยบายดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 โดยบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของนโยบายกำกับดูแลกิจการเนื่องจากเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และจะส่งเสริมให้บริษัทฯ มีความมั่นคงและเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว สำหรับการกำหนดแนวทางในการดำเนินงานนั้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในร่วมกันเป็นประจำทุกปี เพื่อให้บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำนอกจากนี้ ภายหลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทฯ จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) ได้แล้ว บริษัทฯ จะถือปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับต่างๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

5. จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ได้กำหนดหลักปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการประกาศและแจ้งให้พนักงานและผู้บริหารทุกคนรับทราบและยึดปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวข้องของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสิน รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ

คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ รวมทั้งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อย่างเคร่งครัดในเรื่องการกำหนดราคาและเงื่อนไขต่าง ๆ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ให้เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอกและสำรายนตามระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และจะได้มีการเปิดเผยไว้ในงบการเงิน รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ด้วย

7. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจะรับผิดชอบต่อการรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งสารสนเทศที่ปรากฏในรายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และงบการเงิน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอบทานคุณภาพของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส การจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ จะถูกตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่สำนักงาน กสท. ให้ความเห็นชอบ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการทำบัญชีสากล ซึ่งเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไปในประเทศไทยและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ที่สำคัญ ทั้งข้อมูลทางการเงินและที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงิน โดยจะดำเนินการบนพื้นฐานความถูกต้องครบถ้วน สมเหตุสมผล เชื่อถือได้ และใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสม

8. การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยกำหนดวาระการประชุมที่ชัดเจนล่วงหน้าและมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งจะมีเลขาธิการคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดทำวาระต่างๆ ของการประชุมและดำเนินการจัดส่งวาระการประชุมให้คณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุมและจัดส่งเอกสารให้กรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันก่อนการประชุมเพื่อให้กรรมการได้มีเวลาพิจารณาและศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอ เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ อาจแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านี้ได้ อีกทั้งเลขาธิการคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้บันทึกการประชุมและจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่กรรมการบริษัททุกท่านทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นระบบและพร้อมให้คณะกรรมการของบริษัทและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

ในการพิจารณาเรื่องต่างๆ ประธานกรรมการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการบริษัทแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ ทั้งนี้ ในการลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือมติของเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการที่มาเข้าร่วมประชุม โดยกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ทั้งนี้ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันประธานในที่ประชุมจะออกเสียงเพิ่มอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

9. ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานและเพื่อให้เกิด ความสำเร็จประสิทธิภาพในการดำเนินงานบริษัทฯ จึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตาม ผู้ควบคุม และผู้ประเมินผลออกจากกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีผู้ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบภายใน ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้ผู้ตรวจสอบภายในโดยจ้างบุคคลภายนอก (Out-source) ให้ทำการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท พี.แอนด์.แอล อินเทอร์เนชั่นอล ออดิท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในปี 2560-2562 เพื่อทำการสอบทานระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีความเหมาะสม และมีประสิทธิผล มีการควบคุมด้านการเงิน และมีการปฏิบัติงานที่เป็นไปตามแนวทางที่วางไว้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้ง การตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันบริษัทฯ โดยผลการตรวจสอบจะถูกรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ

10. อำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ

ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 ได้มีมติกำหนดตารางอำนาจอนุมัติเพื่อกำหนดรายการและผู้ที่อำนาจอนุมัติให้สอดคล้องกับการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถมีมติแก้ไขเพิ่มเติมตารางอำนาจอนุมัติให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจได้ตามความเหมาะสม

11. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่สามารถเอื้อประโยชน์กับบริษัท ทั้งนี้เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยการลงทุนใน บริษัทย่อย บริษัทฯ จะต้องมีการควบคุมหรือกำหนดนโยบายการบริหาร ส่วนบริษัทร่วมบริษัทฯ จะต้องมีส่วนร่วมในการร่วมลงทุนของบริษัทฯ เข้าร่วมเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้น

สรุปตารางอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ

หัวข้อ	ผู้อนุมัติ				หมายเหตุ
	ผู้อำนวยการ	ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการ บริหาร	กรรมการ บริษัท	
1 การบริหารงานบุคคลและองค์กร					
1.1 นโยบายโครงสร้างองค์กร				อนุมัติ	มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรตั้งแต่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงไป รวมถึงมีอำนาจลงนามในผังองค์กร
1.2 นโยบายอัตราค่าจ้าง		อนุมัติ			
1.3 การเปลี่ยนแปลงภายใต้โครงสร้างและอัตราค่าจ้าง					
1.3.1 การอนุมัติอัตราค่าจ้างทดแทน					
- กรรมการบริหาร				อนุมัติ	
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ	อนุมัติ				
1.3.2 การโยกย้าย / เปลี่ยนประเภทงาน					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ	อนุมัติ				
1.3.3 การเลื่อนตำแหน่ง					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ	อนุมัติ				
1.4 นโยบายผลตอบแทน/ นโยบายกำหนดอัตราค่าจ้าง / นโยบายสวัสดิการพนักงาน (คณะกรรมการบริหารอนุมัตินโยบายโดยรวมแล้วมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้ดำเนินการ)					
1.4.1 ผลตอบแทน/ค่าจ้าง/สวัสดิการ					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	

หัวข้อ	ผู้อนุมัติ				หมายเหตุ
	ผู้อำนวยการ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการบริหาร	กรรมการบริษัท	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ		อนุมัติ			
1.5 การจ้างงานและบรรพบุรุษพนักงาน					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ	อนุมัติ				ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนลงนามในสัญญาจ้าง
1.6 นโยบายหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความดี ความชอบ และการปรับผลตอบแทนของพนักงาน (อนุมัติเป็นนโยบายและงบประมาณรวมแล้วมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จัดสรร)					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ	อนุมัติ				
1.7 การอนุมัติการทำงานล่วงเวลา / การแลกวันหยุด / ทำงานวันหยุด / วันลา / เปลี่ยนแปลงเวลาทำงาน / ย้ายสถานที่ปฏิบัติงาน	อนุมัติ				กรณีที่แผนกใดไม่มีตำแหน่งในการอนุมัติตามลำดับขั้นที่กำหนด ให้ขออนุมัติจากผู้นับถือบัญชาที่มีตำแหน่งสูงสุดในแผนกนั้น
1.8 จอัมกับการทำงาน/ การแก้ไขข้อบกพร่องในการทำงาน		อนุมัติ			ฉบับยื่นกรมแรงงานและคู่มือพนักงาน
1.9 การลغو					
1.9.1 ออกหนังสือแจ้งเตือน (ผ่านการพิจารณาจากฝ่ายกฎหมายเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายแรงงาน)					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ	อนุมัติ				
1.9.2 พักงาน/ให้ออก/ไล่ออก รวมถึงการลغوใดๆ					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ		อนุมัติ			
1.9.3 การเลิกจ้าง - กรณีเกษียณอายุ					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ		อนุมัติ			
1.9.4 การอุทธรณ์คำล้งลغو					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร				อนุมัติ	
- ผู้อำนวยการ			อนุมัติ		
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ			อนุมัติ		

หัวข้อ	ผู้อนุมัติ				หมายเหตุ
	ผู้อำนวยการ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการบริหาร	กรรมการบริษัท	
1.10 การออกระเบียบ/ประกาศสำหรับพนักงานตามนโยบายบริษัท		อนุมัติ			
2 นโยบายแผนธุรกิจและการอนุมัติใช้งบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท					
2.1 งบประมาณประจำปี				อนุมัติ	
งบค่าใช้จ่ายดำเนินการประจำปี					
2.1.1 กรณีปรับแผนงบประมาณเกิน 10% ของงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ				อนุมัติ	
2.1.2 กรณีขอปรับแผนงบประมาณไม่เกิน 10 % ของงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ		อนุมัติ			
2.2 งบลงทุน					
2.2.1 กรณีปรับแผนงบลงทุนเกิน 10% ของงบลงทุนที่ได้รับอนุมัติ				อนุมัติ	
2.2.2 กรณีปรับแผนงบลงทุนไม่เกิน 10% ของงบลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และงบลงทุนใหม่หลังปรับจะต้องไม่เกิน 500,000,000 บาท		อนุมัติ			
2.3 งบลงทุนในการเปิดโครงการใหม่					
2.3.1 มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 500,000,000 บาท/โครงการ (รวมค่าที่ดิน)			อนุมัติ		
2.3.2 มูลค่าการลงทุนตั้งแต่ 500,000,001 บาท/โครงการ (รวมค่าที่ดิน)				อนุมัติ	
2.4 การลงทุนหรือร่วมทุนในกิจการใหม่				อนุมัติ	
2.5 การลงทุนในสินทรัพย์ที่ไม่จัดเป็นวัตถุดิบที่มีไว้สำหรับการผลิตสินค้าในธุรกิจหลักของบริษัท					
2.5.1 ราคาจะซื้อไม่เกิน 10,000,000 บาท/ครั้ง			อนุมัติ		
2.5.2 ราคาจะซื้อเกิน 10,000,001 บาท/ครั้ง				อนุมัติ	
3 อำนาจอนุมัติการปฏิบัติการ					
3.1 การจัดซื้อที่ดิน สำหรับการพัฒนา					
3.1.1 ราคาจะซื้อที่ดิน ไม่เกิน 100,000,000 บาท/ครั้ง			อนุมัติ		
3.1.2 ราคาจะซื้อที่ดิน ตั้งแต่ 100,000,001 บาท/ครั้ง				อนุมัติ	
3.2 ค่าใช้จ่าย					
3.2.1 การขอซื้อค่าใช้จ่าย (ขอซื้อ : PR) ตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติแล้ว					
- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท/ครั้ง (แต่ไม่เกินวงเงินรวมตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท)	อนุมัติ				
- วงเงิน 50,001 – 20,000,000 บาท/ครั้ง (แต่ไม่เกินวงเงินรวมตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท)		อนุมัติ			

หัวข้อ	ผู้อนุมัติ				หมายเหตุ
	ผู้อำนวยการ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการบริหาร	กรรมการบริษัท	
- วงเงินตั้งแต่ 20,000,001 บาท/ครั้ง (แต่ไม่เกินวงเงินรวมที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท)			อนุมัติ		
3.2.2 การจัดซื้อ (สั่งซื้อ : PO , สั่งจ้าง : WO) ตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติแล้ว					
- วงเงินไม่เกิน 1,000,000 บาท/ครั้ง (แต่ไม่เกินวงเงินรวมตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท)	อนุมัติ				ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนเท่านั้น
- วงเงิน 1,000,000 – 20,000,000 บาท/ครั้ง (แต่ไม่เกินวงเงินรวมตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท)		อนุมัติ			
- วงเงินตั้งแต่ 20,000,001 บาท/ครั้ง (แต่ไม่เกินวงเงินรวมตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท)			อนุมัติ		
3.2.3 ลงนามในสัญญาซื้อขาย / ว่าจ้าง / เช่า / สัญญาอื่น ๆ และการโอนสิทธิแก้ไขสัญญา / บอกลีกสัญญา/การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อสัญญา		อนุมัติ			
3.3 การตัดจำหน่ายลูกหนี้และทรัพย์สินของบริษัท					
3.3.1 การตัดจำหน่ายหนี้สูญ					
- วงเงินไม่เกิน 1,000,000 บาท/ไตรมาส			อนุมัติ		
- วงเงินตั้งแต่ 1,000,001 บาท/ไตรมาส				อนุมัติ	
3.3.2 การตัดจำหน่ายทรัพย์สินถาวร					
- วงเงินไม่เกิน 1,000,000 บาท/ไตรมาส			อนุมัติ		
- วงเงินตั้งแต่ 1,000,001 บาท/ไตรมาส				อนุมัติ	
3.4 ฝ่ายการเงินและบัญชี					
3.4.1 การอนุมัติจ่ายเงิน (สั่งจ่าย) ค่าสินค้า บริการ และค่าเช่า ตามรายการที่ได้รับอนุมัติแล้ว					
- วงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท/ครั้ง	อนุมัติ				ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินเท่านั้น
- วงเงินตั้งแต่ 5,000,001 บาท/ครั้ง		อนุมัติ			
3.4.2 การอนุมัติตั้งวงเงิน Petty Cash		อนุมัติ			
3.4.3 การอนุมัติเงิน (ใบเบิก OF) Petty Cash					
- วงเงินไม่เกิน 3,000 บาท / ครั้ง	อนุมัติ				
3.4.4 การอนุมัติเงิน (ใบเบิก OF) เบิกเงินทดรองจ่าย , เคลียร์เงินทดรองจ่าย , ใบเบิกเงินอื่นๆ					
- วงเงินไม่เกิน 20,000 บาท / ครั้ง	อนุมัติ				
- วงเงินตั้งแต่ 20,000 – 100,000 บาท/ครั้ง	อนุมัติ				คุณไพศาล คัมภวณิช ลงนามร่วมกับผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน
- วงเงินตั้งแต่ 100,001 – 1,000,000 บาท/ครั้ง		อนุมัติ			
3.4.5 การจ่ายเงินบริจจาค เพื่อสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่น / บริจาคการกุศล					
- วงเงินไม่เกิน 200,000 บาท / ครั้ง		อนุมัติ			
- วงเงินตั้งแต่ 200,001 บาท/ครั้ง			อนุมัติ		

หัวข้อ	ผู้อนุมัติ				หมายเหตุ
	ผู้อำนวยการ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการบริหาร	กรรมการบริษัท	
- วงเงินตั้งแต่ 300,001 บาท/ครั้ง				อนุมัติ	
3.5 แผนการขายและการตลาดและไอออนกรรมสิทธิ์					
3.5.1 การอนุมัติการกำหนดราคาขาย		อนุมัติ			
3.5.2 การอนุมัตินโยบายการให้ส่วนลดส่วนลดลูกค้า		อนุมัติ			
3.5.3 ใบเสนอราคา	อนุมัติ				
3.5.4 ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย		อนุมัติ			ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบอำนาจให้ ผู้อำนวยการฝ่ายขายลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย
3.5.5 การอนุมัติการเปลี่ยนแปลงราคาขายเฉพาะที่ราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาประเมินเดิม	อนุมัติ				
3.5.6 การอนุมัติการคืนเงินตามเงื่อนไขสัญญา					
- คืนเงินไม่เกิน 100,000 บาท / ครั้ง	อนุมัติ				
- คืนเงินตั้งแต่ 100,001 บาท / ครั้ง		อนุมัติ			
4 การเงินและการธนาคาร					
4.1 การเปิด-ปิดบัญชีธนาคาร/สถาบันการเงิน			อนุมัติ		
4.2 การฝากเงินกับธนาคาร/สถาบันการเงินเพื่อการลงทุน			อนุมัติ		
4.3 การอนุมัติโอนเงินระหว่างบัญชีธนาคารของบริษัท	อนุมัติ				ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินเท่านั้น
4.4 การซื้อหรือซื้อลดพันธบัตร หุ้นกู้ หุ้นกู้หรือตั๋วเงินเพื่อการลงทุน				อนุมัติ	
4.5 การซื้อขายเงินในบัญชีธนาคาร ตามรายการที่ได้รับอนุมัติ					
4.5.1 การซื้อขายเช็ค / การโอนเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์					
- วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท / ฉบับ		อนุมัติ			มอบอำนาจคุณไพศาล ศิมวงษ์ ลงนามร่วมกับผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน
- วงเงินตั้งแต่ 500,001 บาท / ฉบับ		อนุมัติ			คุณประวีรัตน์ เทวอักษร ลงนามร่วมกับ คุณไพศาล ศิมวงษ์ หรือ คุณคุณา เทวอักษร
4.6 ค่าใช้จ่ายเดินทางและค่ารับรอง (ค่าใช้จ่ายเดินทางและค่ารับรองนี้ ให้หมายความรวมถึงค่าจองขวัญ ซึ่งเป็นนโยบายการให้ของขวัญบริษัทมีนโยบายให้ได้ไม่เกิน 500 บาทต่อรายต่อปี)					
4.6.1 ค่าเดินทาง					
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร			อนุมัติ		ไม่เกิน 100,000 บาท/ครั้ง
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
- ผู้จัดการ / ระดับปฏิบัติการ	อนุมัติ				
4.6.2 ค่ารับรอง (Entertainment)					

หัวข้อ	ผู้อนุมัติ				หมายเหตุ
	ผู้อำนวยการ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการบริหาร	กรรมการบริษัท	
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร			อนุมัติ		กำหนดให้ใช้ภายในไม่เกิน 25,000 บาท/ครั้ง และ ไม่เกิน 300,000 บาท/ปี
- ผู้อำนวยการ		อนุมัติ			
5 นโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท				อนุมัติ	
6 ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ของนโยบายของบริษัท		อนุมัติ			
7 การปฏิบัติตามประกาศ ข้อบังคับ วิธีการปฏิบัติ ของหน่วยงาน ต่างๆที่เกี่ยวข้อง					
7.1 ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง “การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามของบริษัทยกจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกับ พ.ศ. 2546”	การพิจารณา การอนุมัติ เมื่อรับ และข้อจำกัด ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย				
7.2 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ก.จ. 21/2551 เรื่อง “หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน”	การพิจารณา การอนุมัติ เมื่อรับ และข้อจำกัด ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน				
7.3 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ก.จ. 8/2552 เรื่อง “หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ฉบับ 2)”	การพิจารณา การอนุมัติ เมื่อรับ และข้อจำกัด ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน				
7.4 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ก.จ. 20/2553 เรื่อง “หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ฉบับ 3)”	การพิจารณา การอนุมัติ เมื่อรับ และข้อจำกัด ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน				
7.5 ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง “การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามของบริษัทยกจดทะเบียน ในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547”	การพิจารณา การอนุมัติ เมื่อรับ และข้อจำกัด ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย				
7.6 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ก.จ. 20/2551 เรื่อง “หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	การพิจารณา การอนุมัติ เมื่อรับ และข้อจำกัด ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน				
7.7 ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เมื่อรับ และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติตามการของบริษัทยกจดทะเบียน	การพิจารณา การอนุมัติ เมื่อรับ และข้อจำกัด ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย				
7.8 ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง “แนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศของบริษัทยกจดทะเบียน”	การพิจารณา การอนุมัติ เมื่อรับ และข้อจำกัด ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย				

การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

นโยบายการทำรายการระหว่างกัน

หากบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้ส่วนเสีย บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่ออนุมัติ

รายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอันมีลักษณะเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องและเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติไว้แล้ว ฝ่ายบริหารของบริษัทหรือบริษัทย่อยสามารถดำเนินการได้ตามปกติและจัดทำรายงานสรุปเพื่อรายงานให้กับทางคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส นโยบายของบริษัทฯ ในการทำรายการระหว่างกันสามารถจำแนกตามประเภทรายการได้ดังนี้

• รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ

กล่าวคือ รายการทางการเงินที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปหรือเป็นรายการที่ทำเพื่อสนับสนุนรายการธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป อาทิ การซื้อและขายสินค้า ซื้อวัตถุดิบ การให้บริการ การว่าจ้างขนส่งสินค้า การว่าจ้างทำโฆษณา สัญญาว่าจ้างบริหาร การรับความช่วยเหลือทางเทคนิค เป็นต้น บริษัทฯ มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ เมื่อเทียบเคียงกับการทำรายการระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยและบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการในลักษณะเดียวกันของผู้ประกอบการอื่นในธุรกิจทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ หากมีความจำเป็น บริษัทฯ อาจว่าจ้างที่ปรึกษาเฉพาะทางในการประเมินราคาที่เป็นธรรม หรือผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณีเพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องปฏิบัติตามไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และจรรยาบรรณของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน

• รายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

อาทิ การรับหรือให้กู้ยืมเงิน การค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน การจ่ายค่าธรรมเนียมจากการใช้วงเงินสินเชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง การจ่ายค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ค้ำประกันการกู้ยืม เป็นต้น จะต้องเป็นไปด้วยความจำเป็น มีความสมเหตุสมผล มีข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ตลอดจนก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าว รวมถึงพิจารณาราคาที่เป็ธรรมในการทำรายการ และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และจรรยาบรรณของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรายการรับการค้าประกันอันเนื่องมาจากความจำเป็นในการวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขปกติของสถาบันการเงินในการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจ ซึ่งไม่ว่าจะเป็นในทางตรงหรือการวางสินทรัพย์ค้ำประกัน หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการรับการค้าประกัน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องเป็นราคาที่เป็ธรรมในการทำรายการ ส่วนรายการให้การค้ำประกัน จะต้องเป็นไปตามความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจเท่านั้น เช่น การให้การค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย เป็นต้น โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณารายการ และความเหมาะสมในการทำรายการ

• รายการอื่นๆ

อาทิ รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการอื่น บริษัทฯ มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าวและปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และจรรยาบรรณของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้การตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเป็นประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทุกราย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการ ระหว่างกันนั้นๆ อีกทั้ง บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีนโยบายการควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่อให้เกิดความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ และเผยแพร่นโยบายดังกล่าวให้แก่พนักงาน ผู้บริหาร และกรรมการรับทราบ

- การควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน : กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัท ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ถือหุ้น โดยยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
- การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ต้องจัดทำรายการการถือหลักทรัพย์ (แบบ 59-1) ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เมื่อเข้าดำรงตำแหน่งเป็นครั้งแรก และเมื่อมีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท จะต้องจัดทำรายการการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) เพื่อนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ ตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นอกจากนี้ เลขาธิการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท รับทราบเป็นประจำ
- นโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ : กรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีสิทธิในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้ข้อมูลภายใน บริษัทฯ ได้ขอความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทำการซื้อ ขาย หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในช่วงเวลา 30 วันก่อนที่บริษัทฯ จะเผยแพร่ผลการเงิน หรือเผยแพร่ข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญอื่นๆ สู่สาธารณชน และควรรอไปอีกอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณะแล้ว จึงจะสามารถทำการงานด้านได้

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้กับบริษัท ไฟรเวอร์เตอร์แอสส์ คูเปอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชี สังกัด

ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ประจำปี	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ค่าสอบบัญชีประจำปีและค่าสอบทานรายได้ตามสำหรับงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท	3,150,000	3,250,000	3,340,000
ค่าสอบบัญชีประจำปีของบริษัทย่อย	850,000	900,000	890,000
รวมค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมด	4,000,000	4,150,000	4,230,000

ทั้งนี้ บริษัทฯ ที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งค่าตอบแทนการสอบบัญชีประจำปีจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติทุกครั้ง

คำตอบแทนอื่น (Non-Audit Fee)

ค่าบริการอื่น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ค่าบริการให้คำปรึกษา IPO			1,605,000

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities) โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความดูแลเอาใจใส่ต่อผู้มีส่วนได้เสีย เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมีคุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณ ซึ่งบริษัทฯ หวังว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมพร้อมกับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ ควบคู่กันไปด้วย บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้เป็นแนวทางในการดำเนินงานของพนักงานทุกคน โดยแบ่งเป็น 8 หมวด ดังนี้

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เป็นธรรม มีจรรยาบรรณ และตั้งมั่นที่จะแข่งขันทางการค้าตามหลักจริยธรรมในการประกอบการค้า กฎหมาย และหลักการแข่งขันทางการค้าอย่างเสมอภาค รวมถึงปฏิเสธพฤติกรรมใดก็ตามที่ขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรม เช่น การแสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า การเรียกรับ และไม่ให้ผลประโยชน์ใดที่ไม่สุจริตทางการค้าในการจัดซื้อจัดจ้างก่อสร้าง เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น โดยบริษัทฯ กำหนดให้บุคลากรปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา อาทิ การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นต้น อีกทั้ง บริษัทฯ มีโครงการรณรงค์การส่งเสริมและปลูกจิตสำนึกให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ ในทุกระดับชั้นให้เกิดความรับผิดชอบต่อสังคมด้วย อาทิ

1. บริษัทฯ มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ รวมถึงการแข่งขันทางการค้าอย่างเสมอภาคกับคู่แข่ง
2. บริษัทฯ มีนโยบายให้ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย
3. การปลูกฝังให้พนักงานทุกคนมีจิตสำนึก เพื่อให้เกิดการโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ บริหารกิจการบนพื้นฐานความโปร่งใส มีจริยธรรม ยึดมั่นในหลักการการค้ากับดูแลกิจการ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อาทิ การให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชน โดยบริษัทฯ ได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ กระบวนการทำงาน และสายการบังคับบัญชาในแต่ละหน่วยงานให้มีความชัดเจน เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจและมีความรัดกุมในการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อีกทั้ง บริษัทฯ ห้ามพนักงานและผู้บริหารให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชนใดๆ ทั้งสิ้น

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ สนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้างด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน และไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้อุบัติการณ์ของอุบัติเหตุ การละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น บริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และช่องทางในการร้องเรียนสำหรับผู้ได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และดำเนินการเยียวยาตามสมควร

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม อันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการ และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. การพลีชีพของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
2. จัดให้มีกระบวนการสรรหา ว่าจ้าง และเงื่อนไขการจ้างงาน รวมถึงกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบ ภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม
3. ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนา ฝึกอบรม รวมถึงส่งบุคลากรเข้าร่วมสัมมนา และฝึกอบรมวิชาการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถศักยภาพของบุคลากร รวมถึงปลูกฝังทัศนคติที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม และการทำงานเป็นทีมแก่บุคลากร ตามแผนการอบรมประจำปี
4. จัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ สำหรับพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม เป็นต้น และนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การให้เงินช่วยเหลือประเภทต่างๆ แก่พนักงาน เช่น เงินสงเคราะห์กรณีเสียชีวิต เป็นต้น
5. เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมหรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัทฯ รวมถึงให้การคุ้มครองพนักงานที่รายงานเรื่องดังกล่าว อีกทั้งบริษัทฯ มีมาตรการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนโดยผู้ร้องเรียนสามารถส่งเรื่องโดยตรงให้กับคณะกรรมการตรวจสอบได้ที่ ac@villakunalai.com โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเก็บข้อมูลผู้ร้องเรียนไว้เป็นความลับ

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ดำเนินการและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานให้กระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด ยกตัวอย่างเช่น การทำบ่อบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ ก่อนปล่อยออกไปยังท่อน้ำสาธารณะ

การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ ตระหนักในความเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนหรือสังคมซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบต่อสังคมและสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคมเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยการดูแลเอาใจใส่สิ่งแวดล้อมในชุมชน และให้ความช่วยเหลือในการจัดกิจกรรมและการพัฒนาชุมชนร่วมกัน ทั้งนี้ โดยปกติการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ

การมีนวัตกรรม และเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ตระหนักความรับผิดชอบต่อสังคม ต่อการใช้นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ ได้ใช้นวัตกรรม ในการดำเนินงานให้สอดคล้องต่อความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเคร่งครัด เช่น โครงการกำจัดขยะภายในชุมชน เป็นต้น

โครงการกำจัดขยะภายในชุมชน เป็นโครงการที่บริษัทฯ ส่งมอบเครื่องแปรงเศษอาหารเป็นดินให้แก่ลูกบ้าน เพื่อลดปริมาณขยะ และลดมลพิษทางอากาศ โดยนำดินที่ได้จากการแปรงของเครื่องดังกล่าวมาบำรุงดิน เพื่อปลูกพืชผักภายในครัวเรือนได้อีกด้วย

การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน (CSR in Process)

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะประกอบกิจการภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมไปพร้อมกับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ จึงนำนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมมาเป็นแนวทางในการกำหนดกระบวนการปฏิบัติงาน และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานทุกระดับตระหนักถึงและปฏิบัติหน้าที่ภายใต้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล กฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้ประกาศนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัทฯ ทั้งในรูปแบบการประชุมระดับผู้บริหาร การประชุมระดับฝ่าย บอร์ดประชาสัมพันธ์ภายในบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดให้เป็นหัวข้อในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ รวมถึงการจัดอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งบริษัทฯ ยังมี ช่องทางการสื่อสารการทำกิจกรรม CSR ผ่านทางเว็บไซต์บริษัท www.kunalai.co.th และการแจ้งผลการดำเนินงานกิจกรรม CSR ที่ทำ กับพนักงานทุกท่านให้ทราบในการประชุมประจำเดือน

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของชุมชนและสังคมเป็นอย่างมาก จึงประกอบกิจการตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจร่วมกับชุมชนอย่างมีความสุข มุ่งมั่นที่จะส่งเสริมและสนับสนุนให้มีกิจกรรมเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน ด้วยความห่วงใยและใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมอยู่เสมอ ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือและพัฒนาสังคมอย่างสม่ำเสมอ โดยสามารถแบ่งออกเป็น 4 ด้าน คือ การศึกษา สิ่งแวดล้อม กิจกรรมชุมชน และกิจกรรมช่วยเหลือสังคม ดังนี้



การศึกษา เช่น บริษัทฯ มอบทุนการศึกษาให้กับบุตรของพนักงานเป็นประจำทุกปี ตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงปริญญาตรี โดยจัดช่วงเดือนสิงหาคม ของทุกปี



สิ่งแวดล้อม เช่น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการดูแลรักษา สิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการของบริษัทฯ เช่น โครงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และทำความสะอาดภายในวัดลาดปลาตก เป็นต้น

กิจกรรมชุมชน เช่น บริษัทฯ ได้จัดซื้อตู้หนังสือใหม่ พร้อมกับหนังสือหลากหลายให้กับทางโรงเรียน ทั้งหนังสือเสริมทักษะ เสริมความรู้รอบตัว หนังสือเรียนหนังสือนิทาน ไปจนถึงหนังสือการ์ตูน เพื่อให้เด็ก ๆ เพลิดเพลินกับการเรียนรู้ และใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์



บริษัทฯ ได้ดำเนินการสร้างบ้านให้แก่ผู้ประสบปัญหาผ่านรายการเกมส์ต่อชีวิตออกอากาศทางไทยรัฐทีวี โดยบริษัทฯ จะดำเนินการสร้างบ้านให้แก่ผู้ยากไร้ และ ประสบปัญหาผ่านทางรายการ

นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินกิจการอย่างซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทฯ ยึดมั่นในหลักการที่จะต่อต้านการกระทำทุจริตและการติดสินบนในทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม จึงได้กำหนดนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันขึ้นเพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการต่อไปนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทในทุกส่วนงานจะต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริต โดยการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตนั้นให้ใช้แนวปฏิบัติตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท รวมถึงคู่มือการปฏิบัติงานของพนักงานที่พนักงานจะได้รับในวันแรกของการเข้าทำงาน ตลอดจนแนวทางปฏิบัติอื่นใดที่บริษัทจะกำหนดขึ้นต่อไป
2. การจัดซื้อจัดจ้างจะต้องดำเนินการตามระเบียบขั้นตอน การปฏิบัติงานของบริษัท และมีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้
3. การให้สินบนสินบนใด ๆ ก็ตาม จะต้องกระทำโดยระบุชื่อในนามของบริษัทฯ เท่านั้น และจะต้องเป็นไปตามระเบียบขั้นตอนของบริษัทฯ
4. บริษัทฯ จะสื่อสารแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายและเผยแพร่ให้มีความรู้ความเข้าใจกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานในทุกระดับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อให้มีความเข้าใจและสามารถบรรลุเป้าหมายการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน พนักงานทุกคนของบริษัทฯ มีหน้าที่ทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรทุกขั้นตอนของการปฏิบัติงานหากพบการกระทำใดที่เข้าข่ายขัดต่อนโยบายนี้ ให้แจ้งผู้บังคับบัญชาทราบทันที
5. พนักงานสามารถรับของขวัญซึ่งมีมูลค่าได้ไม่เกิน 500 บาท ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิเสธได้ ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยใช้แบบรายงานการรับของขวัญ และนำส่งของขวัญดังกล่าวแก่เลขาธิการบริษัท เพื่อนำไปเป็นของรางวัลแก่พนักงาน หรือบริจาคเพื่อการกุศลตามความเหมาะสม

การจัดทำรายงานความยั่งยืน

บริษัทฯ มีแผนรายงานผลการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและรายงานผลกระทบและผลลัพธ์ทั้งเชิงบวกและลบต่อเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการ แก่คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อจัดให้มีกรอบแนวทางในการทำงาน งบประมาณ และความเหมาะสมการดำเนินงานของบริษัท โดยจะเปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปีของบริษัทฯ

การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบควบคุมภายในที่ดี ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดที่สอบทานระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีการตรวจสอบภายในที่เป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับระบบควบคุมภายในของบริษัทมีผู้สอบบัญชีผู้ตรวจสอบภายในและผู้บริหารเข้าร่วมประชุมด้วยความเหมาะสม เพื่อนำข้อมูลเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทราบ ติดตามความคืบหน้า และหาแนวทางแก้ไขข้อสังเกตเพื่อให้สามารถแก้ไขประเด็นข้อสังเกตได้อย่างทันทั่วทั้ง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก โดยเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท พีแอนด์แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ออดิท จำกัด โดย นางสาวมนพัทธ์ ภูมิรัตนจิรนทร์ เป็นผู้ตรวจสอบภายใน ตั้งแต่วันที่เดือนพฤศจิกายน 2560 – ปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถในด้านระบบบัญชีและการควบคุมภายในเป็นอย่างดี ให้ดำเนินการเป็นที่ปรึกษาในการวางระบบควบคุมภายใน ให้แก่บริษัทฯ พร้อมทั้งดำเนินการจัดความเสี่ยงและตรวจสอบรายการที่มีลักษณะผิดปกติ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ พิจารณาคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นแล้วว่าเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอ็มไอเอส จำกัด ได้มีการพิจารณาการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน โดยพบข้อสังเกตเพิ่มเติมสำหรับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมกับข้อเสนอแนะเป็นข้อมูลในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขต่อไป

โดยในแต่ละส่วนงานดังกล่าว ได้มีการนำเสนอออกมาในรูปแบบซึ่งแสดงถึงข้อสังเกต ข้อเสนอแนะ และการติดตามผล ซึ่งจะส่งผลให้การควบคุมภายในช่วยสกัดกั้นความสูญเสียที่จะเกิดขึ้นแก่องค์กร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบควบคุมภายใน โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยประเมินเปรียบเทียบกับแนวทางการควบคุมภายใน ภายใต้แนวคิดของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission) ซึ่งประกอบด้วย

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)
2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)
4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)
5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งบริษัทฯ มีระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานที่จะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ อันเกิดจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจเพียงพอได้ รวมถึงมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอในเรื่องของการทำธุรกรรมกับคู่ค้าหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว (รายละเอียดเกี่ยวกับแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในเอกสารแนบ 3)

รายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย การบัญชี การเงิน และการบริหารองค์กร รวมทั้งมีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

ในปี 2562 ได้จัดการประชุมจำนวน 7 ครั้ง โดยมีรายนามคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอนันต์ สิริสมศักดิ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	7/7
2. นายณวัฒน์ ประสพมิตร	กรรมการตรวจสอบ	7/7
3. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการตรวจสอบ	7/7

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ตามระเบียบของบริษัท และตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) โดยเน้นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการมีระบบการตรวจสอบ ภายในที่ดี นอกจากนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ยังได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ในการพิจารณาเรื่องต่างๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ รวมทั้งเชิญฝ่ายจัดการอื่นๆ เข้าร่วมหารือในประเด็นที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และมีการรายงานประชุมแต่ละครั้งให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่และ การพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัท ประจำปีรายไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชี และรายงานทางการเงินที่มีนัยสำคัญร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี และเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

สำหรับรายงานทางการเงินของบริษัทสำหรับรอบปีบัญชี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัท ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วนตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และมีข้อมูลซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

2. ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานผลการตรวจสอบภายใน ผลการประเมินระบบควบคุมภายใน และตรวจติดตามผลการตรวจสอบภายในร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท มีความเพียงพอ เหมาะสม ไม่มีประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในการควบคุมภายใน

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2562 ที่จัดทำขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร (Enterprise Risk Management) พร้อมทั้งให้คำแนะนำผู้ตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการปฏิบัติงานตามแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี ครอบคลุมภารกิจหลัก ของเหตุการณ์ปฏิบัติงานหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า การปฏิบัติงานโดยรวมของหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นไปอย่างอิสระ มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลเป็นที่น่าพอใจ

3. รายงานที่เกี่ยวข้องกันหรือรายงานที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนดและแนวทางการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการทางการเงินที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทางธุรกิจ มีความสมเหตุสมผล เป็นธรรม และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเป็นไปตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.

4. การสอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและบรรษัทภิบาลของบริษัทฯ พบว่า กรรมการบริษัท และพนักงานได้ปฏิบัติตามหลักการที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด โดยคณะกรรมการได้ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีจิตสำนึกในจริยธรรมและคุณธรรมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักการของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความโปร่งใสและมีจริยธรรม ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

5. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

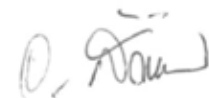
6. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จากการประเมินความเป็นอิสระ ทัศนคติ ความรู้ ความสามารถและผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา รวมถึงค่าตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชี ซึ่งผลที่ได้จากการประเมินโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ มีความเป็นอิสระเพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบจึงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาคัดเลือก บริษัท ไพริวเอตเออร์เฮาส์ ญูเปอร์ส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ พร้อมทั้งพิจารณาค่าสอบบัญชี เพื่อบริษัทที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองในภาพรวมเป็นรายคณะประจำปี 2562 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเพียงพอและครบถ้วน โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวังอย่างรอบคอบ มีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอเพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นโดยรวมว่ารายงานข้อมูลทางการเงินของบริษัท มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอ มีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สอดคล้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563



นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

- 1. รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท**
บริษัทฯ ได้ใช้บริการผู้ตรวจสอบภายในภายนอก (Outsource) คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 3
- 2. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน**
รายละเอียดแสดงไว้ในหัวข้อ “11.2 รายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ”
- 3. แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายหัวหน้างานตรวจสอบภายใน**
คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน หรือเห็นชอบการพิจารณาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกบริษัท

รายงานระหว่างกัน

ลักษณะความสัมพันธ์

กลุ่มบริษัทฯ มีการทำการรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งต่างๆ โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้นเป็นการทำการรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงการทำการรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้น ซึ่ง สามารถสรุปลักษณะความสัมพันธ์ของกลุ่มบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ไวท์คอน ควอลิตี้ จำกัด (บริษัทรับเหมาก่อสร้าง) ¹	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกลุ่มบริษัทฯ คือนายปกรณ์ ศังวณิช ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51.00 ซึ่งนายปกรณ์ ศังวณิช เป็นบิดาของนางประวีรัตน์ เทวอักษร
2. บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด (บริษัทรับจ้างพิมพ์กระดาษต่อเนื่องและสิ่งพิมพ์ต่างๆ)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกลุ่มบริษัทฯ คือนายคุณา เทวอักษร และนายปริญญ์ เทวอักษร เป็นกรรมการของบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด
3. บริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด (บริษัทซื้อขายวัสดุก่อสร้าง วัสดุตกแต่งบ้านทั้งภายในและภายนอก)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกลุ่มบริษัทฯ คือนายสุรเชษฐ์ เป็นไทย ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัท ถือหุ้นในบริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด สัดส่วนร้อยละ 48 และนางสาวเยาวภา จุลสมย์ กรรมการนายสุรเชษฐ์ เป็นไทย ถือหุ้นในบริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด สัดส่วนร้อยละ 50 และเป็นกรรมการของบริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด
4. บริษัท คุณาวลัย จำกัด (ให้เช่าสัมปทานทรัพยากรและให้บริการเป็นที่ปรึกษา)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือครอบครัวของนายประวีรัตน์ เทวอักษร (ได้แก่คุณประวีรัตน์ เทวอักษร, คุณคุณา เทวอักษร, คุณนิริยัม เทวอักษร, คุณริว เทวอักษร และคุณภาวนา เทวอักษร) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท คุณาวลัย จำกัด รวมกันเป็นสัดส่วนร้อยละ 100
5. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 6.82 และเป็นภรรยาของนายคุณา เทวอักษร
6. นายคุณา เทวอักษร	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 7.73 และเป็นสามีของนางประวีรัตน์ เทวอักษร
7. นางสาวเยาวภา จุลสมย์	เป็นภรรยาของนายสุรเชษฐ์ เป็นไทย ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ
8. นายสุรพล เทวอักษร ²	เป็นลูกของนายคุณา เทวอักษร ซึ่งเป็นกรรมการ กรรมการบริหาร ความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
9. นายไพศาล ศังวณิช	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการบริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 3.33

หมายเหตุ : 1 บริษัท ไวท์คอน ควอลิตี้ จำกัด อยู่ในระหว่างจดทะเบียนเลิกกิจการ โดยผู้ถือหุ้นรายอื่น ไม่รวมนายปกรณ์ ศังวณิช ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท ไวท์ ดีไซน์ท์ จำกัด ซึ่งยังประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และมีการประกวดราคาเพื่อรับงานจากกลุ่มบริษัทฯ

2 นายสุรพล เทวอักษร ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายสุรพล เทวอักษร เป็นลูกของนายคุณา เทวอักษร ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นญาติสนิทตามนิยาม อย่างไรก็ดี การเปิดเผยข้อมูลในส่วนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ความเป็นธรรม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ลักษณะของการรายการระหว่างกัน

- กลุ่มบริษัทมีการทำรายการระหว่างกันอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งซึ่งสามารถสรุปลักษณะและมูลค่าของการทำรายการระหว่างกันในรอบบัญชีปี 2561 และปี 2562 ดังนี้

บุคคล / นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของการ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของคณะ กรรมการตรวจสอบ
1. บริษัท ไวก้อน ควอลิตี้ จำกัด	<p><u>1.1 ค่าดำเนินการก่อสร้างโครงการ</u> บริษัท มีการว่าจ้างบริษัท ไวก้อน ควอลิตี้ จำกัด ในการก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร และรับเหมาก่อสร้างอื่น ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้าง - ค่าก่อสร้าง (บันทึกค่าใช้จ่ายค้างจ่าย) <p><u>ยอดคงค้าง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - เจ้าหนี้การค้า - มินประกันผลมา - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (ค่าก่อสร้าง) 	<p>24,051,973.42</p> <p>174,960.20</p> <p>6,011,547.37</p> <p>7,457,321.62</p> <p>174,960.20</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>432,772.64</p> <p>-</p>	<p>บริษัท มีการจ่ายค่าก่อสร้างให้กับบริษัท ไวก้อน ควอลิตี้ จำกัด เพื่อก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร หรือรับเหมาก่อสร้างอื่น เนื่องจากเป็นสัญญารับเหมาก่อสร้างต่อเนื่อง (เป็นผู้รับเหมาสำหรับโครงการตั้งแต่ปี 2558) ประกอบกับบริษัท ไวก้อน ควอลิตี้ จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทมานาน จึ่งทำให้มีความเชี่ยวชาญด้านการก่อสร้างตามแบบบ้านของโครงการ</p> <p>โดยบริษัท มีการระงับเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) เจ้าหนี้การค้า จำนวน 6.01 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2) มินประกันผลมาจำนวน 7.46 ล้านบาท และ 0.43 ล้านบาท ตามลำดับ 3) ค่าก่อสร้างค้างจ่ายจำนวน 0.17 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 	<p>เห็นชอบตามที่เสนอมาเนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติ เป็นการว่าจ้างงานผู้รับเหมาให้มารับงานก่อสร้างโครงการของบริษัท ประกอบกับผู้รับเหมารายดังกล่าวมีความชำนาญ เนื่องจากมีการรับเหมาให้กับบริษัท มาเป็นระยะเวลานาน และมีราคาที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับบริษัท</p>
2. บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด	<p><u>2.1 ค่าจัดทำโบรชัวร์และสัมพันธภาพ</u> กลุ่มบริษัท มีการว่าจ้างบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์และสัมพันธภาพ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าโบรชัวร์ 	<p>179,992.12</p>	<p>131,877.50</p>	<p>กลุ่มบริษัท มีการว่าจ้างบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์และสัมพันธภาพ โดยมีการเปรียบเทียบราคากับผู้ให้บริการรายอื่น ซึ่งระดับการบริการรวดเร็วทันเวลา สำหรับงานที่เริ่มต้น ครบถ้วนมากกว่าผู้ให้บริการรายอื่น และมีราคาต่ำกว่ารายอื่น</p> <p>นอกจากนั้น บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ได้ถูกจัดเข้าอยู่ระบบ AVL (Approve Vendor Lists) ของกลุ่มบริษัท</p> <p>โดยในปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีการว่าจ้างบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์ จำนวน 0.18 ล้านบาท และ 0.13 ล้านบาท ตามลำดับ</p>	<p>เห็นชอบตามที่เสนอมาเนื่องจากราคามันมีประจักษ์พยานที่ บจ. คอมฟอร์ม จำกัด คิดกับบริษัท</p>

บุคคล / นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของคณะ กรรมการตรวจสอบ
3. บริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด	<p>• บมจ. วิลล่า คุนาลาย</p> <p><u>3.1 ค่าวัสดุก่อสร้าง</u> กลุ่มบริษัทฯ ซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าวัสดุก่อสร้าง - ค่าซ่อมแซม - ค่าใช้จ่ายในการดูแลภูมิทัศน์ - ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคล/ หลังปิดโครงการ <p><u>ยอดคงค้าง</u> - เจ้าหนี้การค้า (ค่าวัสดุ)</p> <p>• บจ.วิลล่า วาณิช (บ.ย่อย)</p> <p><u>3.2 ค่าวัสดุก่อสร้าง</u> กลุ่มบริษัทฯ ซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าวัสดุก่อสร้าง - ค่าซ่อมแซม - ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคล/ หลังปิดโครงการ <p><u>ยอดคงค้าง</u> - เจ้าหนี้การค้า (ค่าวัสดุ)</p>	6,933,265.99	20,824,457.59 19,286.20 2,760.00 5,062.00	<p>กลุ่มบริษัทฯ ซื้อวัสดุก่อสร้าง ต่าง ๆ จากบริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด ซึ่งเป็นวัสดุตาม สเปกเดิมที่ใช้อยู่ในโครงการ และบางรายการเป็นสินค้าที่ ส่งตามงวดงานที่ได้เปิดใบขอ ซื้อไว้ก่อนแล้ว (P.O.) ในช่วง ปีก่อน นอกจากนั้นการพิจารณา เลือกคู่ค้ารายนี้เพราะ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีผู้ AVL (Approve Vendor Lists) ของบริษัทและบริษัทย่อย - การบริการหลังการขายที่ ดี เช่น การรับคืนหรือการ เปลี่ยนสินค้า <p>ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2561 และ ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มี ภาระคงเหลือค่าวัสดุก่อสร้าง จากบริษัท ลิฟวิม มาร์ก จำกัด ซึ่งถูกบันทึกเป็น เจ้าหนี้การค้า รวมจำนวน 1.20 ล้านบาท และ 2.37 ล้านบาท ตาม ลำดับ</p>	<p>เห็นชอบตามที่เสนอมาเนื่อง จากเป็นรายการซื้อวัสดุ ก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง บ้าน และเป็นบริษัทที่อยู่ใน บัญชีผู้ค้าของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมถึงราคาขาย ที่ต่ำกว่าผู้ขายรายอื่นในตลาด จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวมี ความสมเหตุสมผล</p>
4. นายประวีร์รัตน์ เทวอักษร	<p><u>4.1 เงินกู้ยืม</u> บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจากนาย ประวีร์รัตน์ เทวอักษร ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ยอดคงเหลือต้นงวด - กู้เพิ่มระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด - ยอดคงเหลือปลายงวด <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p>	- 3,100,000.00 3,100,000.00 -	- 10,480.00 2,824.80 2,520.00	<p>ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจากนาย ประวีร์รัตน์ เทวอักษร ซึ่งเป็น กรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียน</p> <p>เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้ประเภท จ่ายคืนเมื่อทวงถามในอัตรา ดอกเบี้ยเท่ากับ MLR -0.5% ถึง MLR ต่อปี (6.65% - 7.15% ต่อปี) โดยในปีเดียวกันธนาคาร พาณิชย์ คิดอัตราดอกเบี้ยกับบริษัทฯ ร้อยละ MLR ถึง MLR +1% ต่อปี (7.15% - 8.15% ต่อปี)</p> <p>ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 0.03 ล้านบาท ให้กับนายประวีร์รัตน์ เทวอักษร</p> <p>หมายเหตุ: MLR หมายถึงอัตราดอกเบี้ย ขั้นต่ำสำหรับการกู้ยืมเงิน ประเภทมีกำหนดระยะเวลาที่ผู้ ให้สินเชื่อเรียกเก็บจากลูกค้า ค้างชำระ ดี (Minimum Loan Rate) ที่ธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้ ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 11 มิถุนายน 2561 อยู่ที่ร้อยละ 7.15 ต่อปี</p>	<p>เห็นชอบตามที่เสนอมาเนื่อง จากเป็นรายการตามการ ดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และเป็นรายการที่มียอดคง ค้างอันเนื่องมาจากยังไม่ถึง กำหนดชำระคืนดังกล่าว</p>

บุคคล / นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของคณะ กรรมการตรวจสอบ
	<p><u>4.2 ค่าประกันวินาศภัยจากธนาคารพาณิชย์</u> นางประวีรัตน์ เทวอักษร ได้ค้ำประกัน วินาศภัยจากธนาคารพาณิชย์ให้กับ กลุ่มบริษัทฯ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินค้ำประกันรวม - ภาระดอกเบี้ย 	<p>2,322,827,000.00</p> <p>303,585,769.32</p>	<p>3,192,967,000.00</p> <p>500,057,353.17</p>	<p>กลุ่มบริษัทฯ ทำสัญญาวินาศภัยกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ โดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร ค้ำประกันวงเงินกู้รวมจำนวน 2,322.83 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 3,192.97 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยสำหรับการค้ำประกันดังกล่าวจำนวน 303.59 ล้านบาท และ 500.06 ล้านบาท ตามลำดับ</p> <p>ทั้งนี้ นางประวีรัตน์ เทวอักษร ค้ำประกันวงเงินกู้ดังกล่าวโดยไม่ได้อาศัยการประเมินการค้ำประกันแต่อย่างใด</p>	<p>เห็นชอบเนื่องจากเป็นการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และเป็นวินาศภัยระยะสั้น ที่มีอัตราดอกเบี้ยเทียบกับอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล</p>
	<p><u>4.3 ค่าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์</u> นางประวีรัตน์ เทวอักษร ได้ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์ให้กับบริษัทฯ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินเบิกเกินบัญชี - ภาระดอกเบี้ย 	<p>20,000,000.00</p> <p>16,222,983.00</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะสั้น (เงินเบิกเกินบัญชี) วงเงิน 20.00 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ที่ไม่ได้ระบุวัตถุประสงค์การใช้เงินสำหรับโครงการใดโครงการหนึ่งโดยนายคุณา เทวอักษร ร่วมกับนางประวีรัตน์ เทวอักษร ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีรวมจำนวน 20.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</p> <p>โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยสำหรับการค้ำประกันดังกล่าวจำนวน 16.22 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</p> <p>ทั้งนี้ นางประวีรัตน์ เทวอักษร ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีโดยไม่ได้อาศัยการประเมินการค้ำประกันแต่อย่างใด</p>	<p>เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการสนับสนุนทางการเงินให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อย</p>
5. นายคุณา เทวอักษร	<p><u>5.1 เงินกู้ยืม</u> บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจากนายคุณา เทวอักษร ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ยอดคงเหลือต้นงวด - กู้เพิ่มระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด - ยอดคงเหลือปลายงวด <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p>	<p>-</p> <p>55,000,000.00</p> <p>55,000,000.00</p> <p>-</p> <p>429,061.63</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจากนายคุณา เทวอักษร ซึ่งเป็นกรรมการและผู้จัดการหุ้นของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน</p> <p>เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้ประเภทจ่ายคืนเมื่อครบตามในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR -0.5% - MLR ต่อปี</p>	<p>เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการสนับสนุนทางการเงินให้บริษัทฯ เพื่อใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ปกติของบริษัทฯ</p>

บุคคล / นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	ความเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของคณะ กรรมการตรวจสอบ
				<p>โดยในปีเดียวกันธนาคารพาณิชย์ คิดอัตราดอกเบี้ยกับบริษัท ร้อยละ MLR - MLR +1% (7.15% - 8.15%) ต่อปี</p> <p>ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 0.43 ล้านบาทให้กับนายคุณา เทวอักษร</p> <p>หมายเหตุ: MLR หมายถึงอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับการกู้ยืมเงินประเภทนี้กำหนดระยะเวลาที่ผู้ให้สินเชื่อเรียกเก็บจากลูกค้าชั้นดี (Minimum Loan Rate) ที่ธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 11 มิถุนายน 2561 อยู่ที่ร้อยละ 7.15% ต่อปี</p>	
	<p>5.2 กำประกันที่ดินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์</p> <p>นายคุณา เทวอักษร ได้กำประกันที่ดินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ให้กับบริษัทฯ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินกำประกันรวม - ภาระค่างวด 	<p>1,799,825,000.00</p> <p>267,415,595.81</p>	<p>2,850,195,000.00</p> <p>499,276,553.17</p>	<p>บริษัทฯ ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินกู้ยืมเงินของธนาคารพาณิชย์ โดยนายคุณา เทวอักษร กำประกันวงเงินกู้รวมจำนวน 1,799.83 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และจำนวน 2,850.20 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</p> <p>โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีภาระค่างวดสำหรับการกำประกันดังกล่าวจำนวน 267.42 ล้านบาท และจำนวน 499.28 ล้านบาท ตามลำดับ</p> <p>ทั้งนี้ นายคุณา เทวอักษร กำประกันวงเงินกู้ดังกล่าว โดยไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการกำประกันแต่อย่างใด</p>	<p>เห็นชอบเนื่องจากเป็นการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น ที่มีอัตราดอกเบี้ยเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล</p>
	<p>5.3 กำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์</p> <p>นายคุณา เทวอักษร ได้กำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์ให้กับบริษัทฯ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินเบิกเกินบัญชี - ภาระค่างวด 	<p>20,000,000.00</p> <p>16,222,983.00</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น (เงินเบิกเกินบัญชี) วงเงิน 20.00 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อใช้เป็นเงินกู้ยืมเงินของธนาคารพาณิชย์ที่ไม่ได้ระบุวัตถุประสงค์การใช้เงินสำหรับโครงการใดโครงการหนึ่ง โดยนายคุณา เทวอักษร ร่วมกับนางประวีรัตน์ เทวอักษร กำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 20.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และในปี 2562 ไม่มี</p>	<p>เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการสนับสนุนทางการเงินให้บริษัทฯ เพื่อใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ปกติของบริษัทฯ</p>

บุคคล / นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของคณะ กรรมการตรวจสอบ
				<p>ววมินเบิกเกินบัญชี</p> <p>โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีการคงเหลือ สำหรับการกำกับดังกล่าว จำนวน 16.22 ล้านบาทและ ในปี 2562 ไม่มีการคงเหลือ ทั้งนี้ นายคุณา เทวอักษร กำกับววมินเบิกดังกล่าว โดยไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการ กำกับแต่อย่างใด</p>	
6. นางสาวเขาวภา จุลสมย์	<p><u>6.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u></p> <p>- รายได้จากการขายบ้านเดี่ยว</p>	5,357,200.00	-	<p>ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อขาย จะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านเดี่ยวสองชั้น แบบ Symphony-B) ภายใต้โครงการकुณาสัย ซิมโฟนี กับนางสาวเขาวภา จุลสมย์ ซึ่งเป็นภรรยาของ นายสุรพล ๖ เป็นไทย ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 1 หลัง มีขนาด 74.90 ตารางวา รวมมูลค่า การขายทั้งสิ้น 5.36 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ราคาขายบ้านเดี่ยวสอง ชั้นแบบ Symphony-B เป็นราคาปกติที่บริษัทฯ ขายให้บุคคลภายนอก</p>	<p>เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการ ธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้น กรรมการ หรือผู้ บริหารสามารถซื้อบ้านจาก โครงการต่างๆ ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้ ทั้งนี้ ราคา ขายบ้านเป็นราคาปกติทั่วไป และเทียบเคียงได้กับราคา ขายแก่ลูกค้าภายนอกอื่น ดังนั้น จึงเห็นว่ารายการ ดังกล่าวมีความเหมาะสมและ สมเหตุสมผล</p>
7. นายสุรพล เทวอักษร	<p><u>7.1 รับความช่วยเหลือทางการเงิน</u></p> <p>นายสุรพล เทวอักษรฝากเงินสดกับ ธนาคารพาณิชย์เพื่อกำกับตัวสัญญา ใช้นเงินให้กับบริษัทฯ</p> <p>- ค่าธรรมเนียมการกำกับววมินกู้</p> <p><u>ยอดคงค้าง</u></p> <p>- ค่าธรรมเนียมการกำกับววมินกู้ ค้างจ่าย</p>	<p>408,575.34</p> <p>408,575.34</p>	<p>2,974,575.40</p> <p>113,917.81</p>	<p>ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะสั้น (ตัวสัญญาใช้นเงิน) ววมิน 100.00 ล้านบาท จาก ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ การปรับโครงสร้างการเงินของ กลุ่มบริษัทฯ โดยนายสุรพล เทวอักษร ได้นำเงินไปฝากกับ ธนาคารพาณิชย์ดังกล่าว จำนวน 100.00 ล้านบาท เพื่อกำกับววมินตัว สัญญาใช้นเงินให้กับบริษัทฯ</p> <p>บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงกับ นายสุรพล เทวอักษร โดยบริษัทฯ ตกลงที่จะจ่าย ค่าธรรมเนียมการกำกับ ววมินกู้ในอัตรา MLR-0.5% ต่อปี (6.65% ต่อปี) ลบกับ อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ต้อง ชำระ กับธนาคารพาณิชย์ แห่งหนึ่ง ต่อปี (2.65% และ/ หรือ 2.75% ต่อปี) ให้กับ นายสุรพล เทวอักษร</p> <p>โดยอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ต้องชำระให้กับธนาคารพาณิชย์ ดังกล่าวเท่ากับอัตราดอกเบี้ย บัญชีเงินฝากประจำ + 1.00% ต่อปี (คิดเป็น 1.65% + 1.00% = 2.65% ต่อปี) และ/หรือ</p>	<p>เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการ ธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้น กรรมการ หรือผู้ บริหารสามารถซื้อบ้านจาก โครงการต่างๆ ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้ ทั้งนี้ ราคา ขายบ้านเป็นราคาปกติทั่วไป และเทียบเคียงได้กับราคา ขายแก่ลูกค้าภายนอกอื่น ดังนั้น จึงเห็นว่ารายการ ดังกล่าวมีความเหมาะสมและ สมเหตุสมผล</p>

บุคคล / นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	ความเป็นเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของคณะ กรรมการตรวจสอบ
				อัตราดอกเบี้ยข้อมสิทธิ์ + 1.00% ต่อปี (คิดเป็น 1.75% + 1.00% = 2.75% ต่อปี)	
				หมายเหตุ: 1) ดังนั้น บริษัทฯ จ่าย ดอกเบี้ยสำหรับวงเงินตัว สัญญาใช้เงินทั้งสิ้น 6.65% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยที่ บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับการกู้ ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ ที่บริษัทฯ มีการทำสัญญา กู้ยืมอยู่ ณ ปัจจุบัน (7.15% ต่อปี) 2) MLR หมายถึงอัตรา ดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับการกู้ ยืมเงินประเภทนี้กำหนดระยะ เวลาที่ผู้ให้สินเชื่อเรียกเก็บจาก ลูกค้าขั้นต่ำ (Minimum Loan Rate) ที่ธนาคารพา ณิชย์ดังกล่าวได้ประกาศใช้ตั้ง แต่วันที่ 11 มิถุนายน 2561 อยู่ที่ 7.15% ต่อปี	
				ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีค่า ธรรมเนียมการกู้ยืมวงเงิน กู้ยืมจ่ายให้กับนายสุพล เทวอักษร จำนวน 0.40 ล้าน บาท และ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีค่าธรรมเนียมการ กู้ยืมวงเงินกู้ยืมจำนวน 2.97 ล้านบาท มีการคงเหลือสำหรับ ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม จำนวน 0.11 ล้านบาท	
				ณ ปี 2562 บริษัทฯ ได้ชำระ หนี้ตัวสัญญาใช้เงิน คง 100 ล้านบาท	
8. นายไพศาล คัมภีร์	8.1 กู้ยืมเงินกู้ยืมจากธนาคาร พาณิชย์ นายไพศาล คัมภีร์ ได้กู้ยืมเงิน กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ให้กับบริษัท ย่อย ดังนี้ - วงเงินกู้ยืมรวม - ภาระคงเหลือ	440,322,000.00 17,000,781.00	440,322,000.00 1,120,900.00	บริษัทย่อย ทำสัญญาเงินกู้ ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่ง หนึ่งในประเทศเพื่อใช้ในการ พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์และเป็นเงิน ทุนหมุนเวียน โดยนายไพศาล คัมภีร์ กู้ยืมเงินรวมจำนวน 440.32 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และจำนวน 440.32 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อย มีการ คงเหลือสำหรับการกู้ยืม เงินดังกล่าวจำนวน 17.00 ล้านบาท และ 1.12 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ นายไพศาล คัมภีร์ กู้ยืมเงินดังกล่าว โดยไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการ กู้ยืมแต่อย่างใด	เห็นชอบเนื่องจากเป็น รายการสนับสนุนทางการเงิน ให้บริษัทย่อย เพื่อใช้ในการ ดำเนินงานและพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ ปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บุคคล / นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของคณะ กรรมการตรวจสอบ
9. บริษัท คุณาวลัย จำกัด	9.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ - รายได้จากการขายบ้าน		1,939,937	ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญา จะซื้อขายที่ดินจัด สรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านทาวน์เฮาส์สองชั้น แบบ Pearly) ภายใต้โครงการ คุณาวลัย นีกินส์ กับบริษัท คุณาวลัย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ที่ครอบครองของคุณประวีรัตน์ เป็นผู้ถือหุ้นหลัก (ได้แก่ คุณคุณา เทวอักษร, คุณประวีรัตน์ เทวอักษร, คุณมิริยม เทวอักษร, คุณริ้ว เทวอักษร และคุณภาวณา เทวอักษร) จำนวน 1 หลัง มีขนาด 17.80 ตารางวา รวมมูลค่าการขายทั้งสิ้น 1,939,937 บาท ทั้งนี้ ราคาขายบ้านทาวน์เฮาส์ สองชั้นแบบ Pearly เป็นราคาปกติที่บริษัทฯ ขายให้กับลูกค้าภายนอก	เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการ ธุรกิจปกติของบริษัทฯ ทั้งนี้ ราคาขายบ้านเป็นราคา ปกติทั่วไปและเทียบเคียงได้ กับราคาขายแก่ลูกค้าภายนอก รายอื่น ดังนั้น จึงเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 วันที่ 30 มกราคม 2562 ได้พิจารณาอนุมัตินโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกัน เพื่อให้การทำรายการระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และจ้องบังคับประกาศคำสั่งหรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติอนุมัติรายการดังกล่าวได้

โดยนโยบายของบริษัทฯ ในการทำรายการระหว่างกันสามารถแบ่งตามประเภทได้ดังนี้

รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ

การทำรายการทางการเงินที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปหรือเป็นรายการที่ทำเพื่อสนับสนุนรายการธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป อาทิ การซื้อและขายสินค้า ซื้อวัตถุดิบ การให้บริการ การว่าจ้างขนส่งสินค้า การว่าจ้างทำโฆษณา สัญญา ว่าจ้างบริหาร การรับความช่วยเหลือทางเทคนิค เป็นต้น บริษัทฯ มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ เมื่อเทียบเคียงกับการทำรายการระหว่างบริษัทหรือบริษัทย่อยและบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการในลักษณะเดียวกันของผู้ประกอบการอื่นในธุรกิจทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นบริษัทฯ อาจว่าจ้างที่ปรึกษาเฉพาะทางในการประเมินราคาที่เป็นธรรม หรือผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณีเพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

รายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงิน อาทิ การรับหรือให้กู้ยืมเงิน การค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน การจ่ายค่าธรรมเนียมจากการใช้เงินสินเชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง การจ่ายค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ค้ำประกันการกู้ยืม เป็นต้น จะต้องเป็นไปด้วยความจำเป็น มีความสมเหตุสมผล มีวัตถุประสงค์และเงื่อนไขที่เป็นธรรม ตลอดจนก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าว รวมถึงพิจารณาราคาที่เป็นธรรมในการทำรายการ และปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรายการรับการค้ำประกันอันเนื่องมาจากความจำเป็นในการขอกู้เงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขปกติของสถาบันการเงินในการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจ ซึ่งไม่ว่าจะเป็นในทางตรงหรือการวางสินทรัพย์ค้ำประกัน หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการรับค้ำประกัน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องเป็นราคาที่เป็นการทำรายการ ส่วนรายการให้การค้ำประกัน จะต้องเป็นไปตามความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจเท่านั้น เช่น การให้การค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย เป็นต้น โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณารายการ และความเหมาะสมในการทำรายการ

รายการอื่นๆ

อาทิรายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการอื่น บริษัทฯ มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าวและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคต หากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันตามที่บริษัทฯ กำหนด และกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถมีส่วนร่วมในการอนุมัติรายการดังกล่าว เพื่อให้การตัดสินใจทำรายการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเป็นประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทุกราย ทั้งนี้หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติในอุตสาหกรรม และเมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์ รวมถึง การปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการ เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

สำหรับรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน ได้แก่

1. การค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ โดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร นายคุณา เทวอักษร และนายไพศาล คังวณิช ซึ่งไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมโดยผู้ค้ำประกันเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้อยู่ระหว่างการเจรจากับธนาคารพาณิชย์เรื่องการปลดภาระค้ำประกันให้แก่กรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ผลของการพิจารณาปลดภาระค้ำประกันจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของธนาคารพาณิชย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และหากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วบริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2560 – 2562 ของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2561 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27.06	3.36	18.22	2.23	54.71	5.82
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.78	0.47	2.38	0.29	3.30	0.35
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	381.27	47.35	486.69	59.49	694.38	73.84
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.15	1.01	8.19	1.00	8.23	0.88
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	420.26	52.19	515.48	63.01	760.62	80.89
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	2.07	0.26	1.26	0.15	0.76	0.08
ที่ดินรอการพัฒนา	278.14 ³	34.54	197.52	24.14	86.89	9.24
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	- ¹	-	24.13	2.95	23.04	2.45
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	93.70 ¹	11.64	63.11	7.71	60.80	6.46
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.10	0.76	4.78	0.58	3.60	0.38
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4.60	0.57	2.26	0.28	1.35	0.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.38	0.04	9.55	1.18	3.35	0.36
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	384.99	47.81	302.61	36.99	179.79	19.11
รวมสินทรัพย์	805.25	100.00	818.09	100.00	940.41	100.00

หมายเหตุ : 1 มูลค่าที่แสดงอยู่ในตารางนี้เป็นมูลค่าที่มีการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินของโครงการकुณาลัย จอย 2 ที่บันทึกอยู่ในที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนที่ดินโลกรที่บันทึกอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนที่ดินทะเลสาบที่บันทึกอยู่ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริง เนื่องจากเดิมที่ดินทั้ง 3 แปลงเป็นที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดียวกัน แต่ได้มีการแบ่งโฉนดในภายหลังตามการใช้ประโยชน์ และบริษัทฯ ได้ปันส่วนต้นทุนที่ดินเข้าแต่ละแปลงตลาดเคลื่อนไป

ทั้งนี้ มูลค่าทางบัญชีที่แสดงของทั้ง 3 รายการนี้ จะต่างกับมูลค่าทางบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของปี 2560 — 2561 ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมูลค่าที่แสดงในตารางด้านบนเป็นมูลค่าที่ปรับให้ถูกต้องแล้ว หากนำมูลค่าในตารางนี้ไปเปรียบเทียบกับงบการเงินของบริษัทฯ จะพบว่ารายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่ำกว่าในงบการเงิน 10.12 ล้านบาท รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่ำกว่าในงบการเงิน 5.69 ล้านบาท และรายการที่ดินรอการพัฒนาสูงกว่าในงบการเงิน 15.81 ล้านบาท โดยการปรับปรุงของต้นทุนที่ดินนี้ จะไม่ทำให้กระทบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวมของบริษัทฯ

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	-	-	116.22	14.21	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	134.40	16.69	134.94	16.49	130.10	13.83
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	-	-	7.43	0.79
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	8.00	0.99	19.50	2.38	19.50	2.07
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.27	0.03	0.22	0.03	0.47	0.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	305.55	37.95	245.41	30.00	194.65	20.70
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	4.14	0.44
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.48	0.44	3.40	0.42	0.38	0.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	451.70	56.10	519.69	63.53	356.67	37.92
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.26	0.03	0.04	0.00	1.00	0.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	37.05	4.60	-	-	118.51	12.60
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2.51	0.31	3.07	0.38	5.18	0.55
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	39.82	4.94	3.11	0.38	124.69	13.26
รวมหนี้สิน	491.52	61.04	522.80	63.91	481.36	51.18
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	225.00	27.94	225.00	27.50	300.00	31.90
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	225.00	27.94	225.00	27.50	300.00	31.90
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	41.25	5.12	41.25	5.04	123.55	13.14
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	5.41	0.67	5.41	0.66	8.79	0.93
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	54.79	6.81	36.07	4.41	39.11	4.16
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(1.70)	(13.67)	(1.67)	(13.67)	(1.45)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	312.78	38.84	294.06	35.94	457.78	48.68
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.95	0.12	1.23	0.15	1.27	0.14
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	313.73	38.96	295.29	36.09	459.05	48.82
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	805.25	100.00	818.09	100.00	940.41	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	449.60	99.83	446.25	99.81	649.46	99.51
รายได้อื่น	0.78	0.17	0.84	0.19	3.21	0.49
รวมรายได้	450.38	100.00	447.09	100.00	652.67	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ³	323.57	71.97	333.66	74.77	470.02	72.37
ค่าใช้จ่ายในการขาย ³	40.09	8.92	47.86	10.72	49.24	7.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ³	51.97	11.56	46.47	10.42	59.53	9.17
รวมค่าใช้จ่าย	415.63	92.45	427.99	95.91	578.79	89.12
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34.75	7.71	19.10	4.27	73.88	11.32
ต้นทุนทางการเงิน	21.04	4.67	3.61	0.81	2.89	0.44
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13.71	3.04	15.49	3.46	70.99	10.88
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.91	0.65	3.93	0.88	14.35	2.20
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	10.80	2.40	11.56	2.59	56.64	8.72
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.28	0.06	-	-	0.48	0.07
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(0.06)	0.01	-	-	(0.10)	(0.02)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	10.58	2.33	11.56	2.59	56.26	8.63
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของเจ้าของบริษัทใหญ่	10.78	2.39	11.27	2.53	56.31	8.63
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.02	0.01	0.29	0.06	0.33	0.05
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	10.80	2.40	11.56	2.59	56.64	8.72
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของเจ้าของบริษัทใหญ่	10.55	2.34	11.27	2.53	55.93	8.57
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.02	-	0.29	0.06	0.33	0.05
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม	10.57	2.34	11.56	2.59	56.26	8.62
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.02¹		0.03¹		0.12¹	

หมายเหตุ : 1 จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่นำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 438.08 ล้านหุ้น (ปี 2560) และ 450 ล้านหุ้น (ปี 2561) และ 459.45 ล้านหุ้น (ปี 2562) ซึ่งได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ในปัจจุบันที่ 0.50 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ในปี 2560 และ 2561 เท่ากับ 100 บาทต่อหุ้น) เสมือนว่าการแยกหุ้นนั้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่แรกของการรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 ณ วันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ที่อนุมัติ ให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2560 ล้านบาท	ปี 2561 ล้านบาท	ปี 2562 ล้านบาท
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13.71	15.49	71.00
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อนี้สสยจะสูญและหนี้สูญ	0.23	0.04	0.05
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1.57	1.27
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์	3.03	3.51	4.95
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.63	1.34	1.35
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.35	0.55	1.64
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.13)	(0.00)	0.04
ดอกเบี้ยรับ	(0.03)	(0.02)	(0.01)
ดอกเบี้ยจ่าย	21.04	3.61	2.89
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	38.83	26.09	83.18
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.80	1.35	(1.30)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	63.66	6.77	(60.05)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.11	4.72	(0.05)
ที่ดินรอการพัฒนา	(3.10)	(0.50)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.01	(9.16)	(2.92)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(15.69)	14.64	(3.29)
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	7.43
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.45	(0.08)	(3.03)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน	88.07	43.83	19.97
รับดอกเบี้ย	0.03	0.03	0.01
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(42.53)	(30.93)	(33.43)
จ่ายภาษีเงินได้	(7.31)	(6.35)	(7.36)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	38.26	6.58	(20.81)

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2560 ล้านบาท	ปี 2561 ล้านบาท	ปี 2562 ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการค้าประกันลดลง	0.21	0.81	0.49
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(23.19)	(3.10)	(0.89)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4.76)	(0.02)	(0.17)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.63	0.04	-
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการรับทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(0.18)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(27.11)	(2.27)	(0.75)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	100.00	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	(100.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(188.81)	(58.10)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127.00	58.10	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	8.00	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	(2.00)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(350.50)	(364.82)	(514.30)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	377.85	267.72	583.13
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(0.29)	(0.27)	(0.54)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	(0.30)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(33.23) ¹	(30.00) ²	(49.50) ³
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	66.25	-	165.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	(9.22)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	6.27	(29.37)	74.27
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	17.42	(25.06)	52.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	9.64	27.06	2.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	27.06	2.00	54.71

หมายเหตุ : 1 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2555 — 2558 เป็นจำนวนเงิน 33.23 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2560

2 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนของปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 13.33 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท และบริษัทจ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2561

3 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนพฤษภาคม 2562 และมีมติจากคณะกรรมการบริษัทให้มีจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสำหรับปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนตุลาคม 2562

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	ตรวจสอบแล้ว		
		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.93	0.99	2.13
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.07	0.04	0.16
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.08	0.01	(0.05)
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ¹	เท่า	78.27	144.98	228.68
ยอดระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย ¹	วัน	4.60	2.48	1.60
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ²	เท่า	0.93	0.77	0.80
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย ²	วัน	387.10	468.25	458.59
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.05	2.48	3.55
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	175.65	145.30	102.91
วงจรเงินสด	วัน	216.05	325.43	357.27
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น ³	ร้อยละ	28.03	25.23	27.63
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	7.55	4.09	10.88
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.17	0.19	0.49
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	112.67	36.07	(29.46)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	2.40	2.59	8.68
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.92	3.80	15.02
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.34	1.42	6.44
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	3.25	4.84	26.06
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.56	0.55	0.69
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.57	1.77	1.05
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.07	1.42	0.60
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.06	0.01	(0.03)
อัตราการจ่ายปันผล	ร้อยละ	307.82 ⁴	259.55 ⁵	87.39 ^{6 7}

หมายเหตุ : 1 อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริงเนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณเป็นลูกหนี้ทั่วไป อาทิ ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า และเงินมัดจำ เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด

2 สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

3 อัตรากำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

4 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2555 - 2558 เป็นจำนวนเงิน 33.23 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2560 ส่งผลให้อัตราการจ่ายปันผลของปี 2560 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 307.82 (อัตราส่วนจ่ายปันผลและกำไรสุทธิ)

5 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนของปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 13.33 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนเมษายน 2561 ส่งผลให้อัตราการจ่ายปันผลของปี 2561 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 259.55 (อัตราส่วนจ่ายปันผลและกำไรสุทธิ)

6 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนพฤษภาคม 2562 ส่งผลให้อัตราการจ่ายปันผลของงวด 9 เดือนปี 2562 เท่ากับร้อยละ 52.14

7 คณะกรรมการบริษัท มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมของปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาทและบริษัทได้ชำระเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2562 โดยภายหลังจากการจ่ายเงินปันผลครั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีอัตราการจ่ายปันผลเท่ากับร้อยละ 87.39(อัตราส่วนจ่ายปันผลและกำไรสุทธิ)

การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท โดยคุณประวิทย์ เทวอักษร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ คือ การประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล โดยบริษัทฯ เริ่มเน้นทำเลย่านจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและมีเครือข่ายคมนาคม อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ภายใต้งบเบรนด์ชื่อ “คุณาลัย” ที่หมายความว่า “ที่อยู่แห่งลักษณะอันดีทั้งหลาย”

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ โดยเริ่มจากปี 2550 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 1” บนถนนวัดลาดปลาตก ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 25-3-40 ไร่ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท ซึ่งได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า และภายหลังจากโครงการแรกประสบความสำเร็จ บริษัทฯ จึงเปิดโครงการ “วิลล่า คุณาลัย 2” ในปี 2554 บนถนนบ้านใหม่จันทร์ทองเอี่ยม ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 16-3-38.7 ไร่ จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท และโครงการ “วิลล่า คุณาลัย 3” ในปี 2556 บนถนนบ้านใหม่จันทร์ทองเอี่ยม ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 12-2-75 ไร่ จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท โดยหลังจากนั้นบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินในบนถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ประมาณ 250 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ใช้พัฒนาจัดสรรโครงการ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการแรกบนที่ดินนี้ในปี 2557 บ้านสำหรับผู้อยู่อาศัยในที่มีไลฟ์สไตล์เป็นของตัวเอง ในชื่อโครงการ “คุณาลัย พราน” บ้านแห่งความภาคภูมิใจ ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 25-1-94.5 ไร่ จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท ซึ่งปิดโครงการปี 2560

ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 7 โครงการ

1. เริ่มจากโครงการ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” บ้านที่ให้พื้นที่การใช้ชีวิต ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 47-1-89.8 ไร่ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 899 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 229 หลัง คงเหลือขายจำนวน 32 หลัง
2. เดือนสิงหาคม 2558 บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด เปิดโครงการ “คุณาลัย ซิมโฟนี” ซึ่งเป็นบ้านใหญ่สำหรับคน 3 รุ่น ที่ต้องการอาศัยอยู่ร่วมกัน ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 23-2-29.4 ไร่ จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 87 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 2 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขาย)
3. เดือน มกราคม 2560 บริษัทฯ จึงเปิดโครงการ “คุณาลัย บิกินส์” ลักษณะเป็นทาวน์โฮม 2 ชั้น สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 10-0-74.5 ไร่ จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 263 ล้านบาท บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 118 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 หลัง คงเหลือขายจำนวน 6 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขาย)
4. เดือน กรกฎาคม 2561 บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ได้เปิดโครงการ “คุณาลัย พอลเลน” โครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่างจากโครงการอื่นของบริษัทฯ อาทิ มีบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็กให้ง่ายต่อการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง พื้นที่โครงการ 8-3-43 ไร่ จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 36 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 5 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขาย)
5. เดือนสิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย จอย” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ถูกออกแบบให้ง่ายต่อการใช้งาน เน้นพื้นที่ปิดโล่ง พื้นที่โครงการ 47-3-0 ไร่ จำนวน 229 หลัง มูลค่า 817 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 106 หลัง

ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 20 หลัง คงเหลือขายจำนวน 103 หลัง

6. เดือนมกราคม 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “कुณาลัย จอย ออน 314” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ที่มีลักษณะบ้าน เช่นเดียวกับโครงการคุณาลัย จอย แต่ถูกนำไปพัฒนาในพื้นที่อำเภอเมืองจะเข้เมตรา จังหวัดจะเข้เมตรา พื้นที่โครงการ 24-2-49 ไร่ จำนวน 132 หลัง มูลค่า 504 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 7 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 10 หลัง คงเหลือขายจำนวน 115 หลัง
7. เดือนมีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย บีกินส์ 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 36-1-92.1 ไร่ จำนวน 363 หลัง มูลค่า 826 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในอนาคตอยู่ 2 โครงการ ดังนี้

1. ในเดือนมิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนา (ออกแบบและจัดทำผังโครงการ) โครงการ “คุณาลัย จอย 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 70-3-57.5 ไร่ จำนวน 411 หลัง มูลค่า 1,500 ล้านบาท
2. VV มีแผนที่จะพัฒนาโครงการ “วิลล่า วาณิช” (โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างใน ปี 2564 – 2565) ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 17-0-47.7 ไร่ จำนวน 168 หลัง มูลค่า 672 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ รายได้รวม เท่ากับ 450.38 ล้านบาท 447.09 ล้านบาท และ 652.67 ล้านบาท ตามลำดับ และ มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 10.80 ล้านบาท 11.56 ล้านบาท และ 56.64 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 บริษัทฯ มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์บ้านเพิ่มจากโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด และคุณาลัย ซิมโฟนี และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์โฮมในโครงการคุณาลัย บีกินส์ จึงมีการรับรู้รายได้เข้ามาเพิ่มขึ้นจากปี 2559 สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ยังมกทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี และโครงการคุณาลัย บีกินส์ รวมถึงการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัว คือ โครงการคุณาลัย พอลเลน และปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่อีก 1 โครงการ คือ โครงการคุณาลัย จอย จึงทำให้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 มีการเติบโตสูงขึ้นกว่าปี 2561 ผลของการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 28.03 ร้อยละ 25.23 และร้อยละ 27.63 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ และกำไรสุทธิที่ ร้อยละ 2.40 ร้อยละ 2.59 และร้อยละ 8.68 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ พบว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 805.25 ล้านบาท 818.09 ล้านบาท และ 940.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา ส่วนหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 491.52 ล้านบาท 522.80 ล้านบาท และ 481.36 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเป็นกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเป็นกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 313.73 ล้านบาท 295.29 ล้านบาท และ 459.05 ล้านบาท ตามลำดับ

การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ

ในวันที่ 31 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ VV ในสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนของ VV เป็นจำนวนเงิน 11.76 ล้านบาท การเข้าซื้อหุ้นสามัญในครั้งนี้ส่งผลให้ VV เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่เข้าซื้อกิจการเป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคา ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (VV)	ธุรกิจพัฒนาและค้าขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ที่ดิน บ้าน และอาคารพาณิชย์	98.50	80.76

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2560 – 2562 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	385.90	85.68	318.25	71.18	388.60	59.54
บ้านแฝด	23.80	5.29	26.99	6.04	162.81	24.95
ทาวน์โฮม	39.90	8.86	101.01	22.59	98.05	15.02
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	449.60	99.83	446.25	99.81	649.46	99.51
รายได้อื่น ¹	0.78	0.17	0.84	0.19	3.21	0.49
รวมรายได้	450.38	100.00	447.09	100.00	652.67	100.00

หมายเหตุ : 1. รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารถยนต์เช่าจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

สำหรับ ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม เท่ากับ 450.38 ล้านบาท 447.09 ล้านบาท และ 652.67 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้ค่าเช่ารถยนต์เช่าจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ

• รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 449.60 ล้านบาท 446.25 ล้านบาท และ 649.46 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.83 ร้อยละ 99.81 และ ร้อยละ 99.51 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้น อยู่กับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการขายและโอนบ้านคือ ปริมาณบ้านที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายในการขายบ้านและการรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านของลูกค้า การได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้า และประสิทธิภาพในการก่อสร้างบ้านและการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุนาลัย พราว	4.00	0.89	-	-	-	-
คุนาลัย คอร์ทยาร์ด	307.50	68.39	105.70	23.69	-	-
คุนาลัย ซิมโฟนี	98.20	21.84	166.07	37.21	105.94	16.31
คุนาลัย บีกันส์	39.90	8.87	101.01	22.64	98.05	15.10
คุนาลัย พอลเลน	-	-	73.47	16.46	70.22	10.81
คุนาลัย จอย	-	-	-	-	355.27	54.70
คุนาลัย จอย ออน 314	-	-	-	-	19.98	3.08
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	449.60	100.00	446.25	100.00	649.46	100.00

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
कुन्नाली พร้าว	พฤศจิกายน 2556	มีนาคม 2556	ตุลาคม 2557
कुन्नाली คอร์ทยาร์ด	กันยายน 2557	มกราคม 2557	ตุลาคม 2558
कुन्नाली ซิมโฟนี	สิงหาคม 2558	กุมภาพันธ์ 2558	กันยายน 2559
कुन्नाली บิกินส์	มกราคม 2560	มีนาคม 2560	พฤศจิกายน 2560
कुन्नाली พอลเลน	กรกฎาคม 2561	ตุลาคม 2560	สิงหาคม 2561
कुन्नाली จอย	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2562
कुन्नाली จอย ออน 314	พฤษภาคม 2562	มกราคม 2562	พฤศจิกายน 2562

ปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 449.60 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 53.42 จากปี 2559 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ เป็นผลจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 และส่งผลให้การรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมามีเพิ่มขึ้น โดยมีการรับรู้รายได้หลักจากโครงการकुन्नाली คอร์ทยาร์ด จำนวน 91 ยูนิต มูลค่า 307.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.39 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 และโครงการकुन्नाली ซิมโฟนี จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 98.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.84 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 โดยภายในปีดังกล่าว กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปิดขาย (Presale) โครงการकुन्नाली บิกินส์ ซึ่งเป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม โครงการแรกของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2560 และเริ่มก่อสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ได้ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560 จำนวน 21 ยูนิต มูลค่า 39.90 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีผลิตภัณฑ์ใหม่เพิ่มเข้ามาให้ลูกค้าเลือก และเพิ่มรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยรวมของปี 2560

ปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 446.25 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้ เมื่อเทียบกับปี 2560 ลดลงเป็นร้อยละ 0.75 เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ขายแล้วไม่ได้ตามเป้าหมายของโครงการकुन्नाली บิกินส์ อันเนื่องมาจากการที่ลูกค้าไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในการซื้อบ้านในช่วงปลายปี อย่างไรก็ตามปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการकुन्नाली คอร์ทยาร์ด จำนวน 33 ยูนิต มูลค่า 105.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 โครงการकुन्नाली ซิมโฟนี จำนวน 38 ยูนิต มูลค่า 166.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.21 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และโครงการकुन्नाली บิกินส์ จำนวน 50 ยูนิต มูลค่า 101.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการใหม่ ได้แก่ कुन्नाली พอลเลน จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 73.47 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 649.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 203.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.54 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 140 ยูนิต ในปี 2561 เป็น 200 ยูนิต ในปี 2562 และกลุ่มบริษัทฯ มีการทำการเปิดขาย Presale บ้านของโครงการकुन्नाली จอย ซึ่งเริ่มมีการก่อสร้างและการขายพร้อมกันในช่วงเดือนสิงหาคม ปี 2561 โดยบ้านที่มีการขายไปในช่วงปี 2561 นี้มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 จำนวนมาก ทั้งนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुन्नाली จอย จำนวน 106 ยูนิต มูลค่า 355.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.44 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562 นอกจากนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुन्नाली ซิมโฟนี ซึ่งมีการออกแบบบ้านใหม่ที่นำแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่มากมาปรับปรุงใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 แล้วเริ่มสร้างเสร็จพร้อมโอนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 โดยเป็นแบบบ้านที่มีระดับราคาที่ต่ำกว่าแบบบ้านเดิมของโครงการ จึงทำให้ได้รับความนิยมจากลูกค้ามากขึ้น ทำให้บริษัทฯ สามารถขายและโอนบ้านได้ในปริมาณที่สูงขึ้นตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2561 จนถึงปี 2562

• รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารถยนต์บ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสำนักงานเป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2560 - 2562 จำนวน 0.78 ล้านบาท 0.84 ล้านบาท และ 3.21 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.17 ร้อยละ 0.19 และร้อยละ 0.49 ของรายได้รวมในช่วงที่ผ่านมา โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีการทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานส่วนกลางของบริษัทฯ กับบุคคลภายนอก ส่งผลให้มีการรับรู้รายได้ให้เช่าอาคารสำนักงานบันทึกอยู่ในรายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยเป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีการปรับเพิ่มขึ้นจากการ

เปลี่ยนเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาว ภายหลังจากช่วงทดลองให้บุคคลภายนอกเช่าอาคารสโมสรในครั้งแรก ซึ่งในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสโมสรจำนวน 2.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.33 ล้านบาทในปี 2561

รายได้อื่น	ปี 2560 ล้านบาท	ปี 2561 ล้านบาท	ปี 2562 ล้านบาท
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.57	0.26	0.25
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	-	0.33	2.76 ¹
ดอกเบี้ยรับ	0.03	0.02	0.01
อื่น ๆ	0.18	0.23	0.19
รวมรายได้อื่น	0.78	0.84	3.21

หมายเหตุ : 1 ในปี 2562 บริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของอาคารสโมสรฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม และมีการกำหนดค่าเช่ารายเดือนในอัตราใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเพิ่มขึ้นในปี 2562

• ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าใช้จ่ายนิติกรรม ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ เป็นต้น โดยต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัทฯ จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 46 – 52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเจรจาตกลงกับผู้รับเหมาก่อสร้างในแต่ละช่วงเวลา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย
ต้นทุนที่ดิน	39.84	8.86	42.36	9.49	75.65	11.65
ต้นทุนพัฒนาที่ดิน	46.69	10.38	49.87	11.18	71.39	10.99
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	220.15	48.97	220.30	49.37	302.69	46.61
ค่าใช้จ่ายนิติกรรม	0.74	0.16	0.52	0.12	0.58	0.09
ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ	16.15	3.60	20.61	4.61	19.71	3.03
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	323.57	71.97	333.66	74.77	470.02	72.37

กลุ่มบริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่กลุ่มบริษัทฯ มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อแล้วเสร็จ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ จะโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาบันทึกเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

โดยในปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 323.57 ล้านบาท 333.66 ล้านบาท และ 470.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 71.97 ร้อยละ 74.77 และร้อยละ 72.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 323.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.97 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายหลักของปี 2560 มาจากโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี และโครงการคุณาลัย ปิกนิกส์ ซึ่งเป็นต้นทุนในการก่อสร้างบ้าน มูลค่า 220.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.04 ของต้นทุนขายในปี 2560 ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน มูลค่า

ซึ่งเป็นต้นทุนในการก่อสร้างบ้าน มูลค่า 220.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.04 ของต้นทุนขายในปี 2560 ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน มูลค่า 39.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.43 ของต้นทุนขาย และต้นทุนที่ดิน มูลค่า 39.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.31 ของต้นทุนขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ส่งผลให้อัตราส่วนต้นทุนทั้ง 3 ส่วน ต่อรายได้จากการขาย ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากปี 2559

สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 333.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสูงกว่าสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 โดยมีสาเหตุจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และโครงการकुณาลัย บิกินส์ ในสัดส่วนที่เยอะกว่าปีก่อนหน้า จึงมีการรับรู้ต้นทุนขายจาก 2 โครงการในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยต้นทุนขายในปี 2561 เพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนค่าที่ดิน และต้นทุนพัฒนาที่ดินจากโครงการकुณาลัย บิกินส์ และต้นทุนค่าก่อสร้างจากโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี

สำหรับ ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 470.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ที่ร้อยละ 74.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการนำแบบบ้านเดี่ยวที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าของโครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ดมาเป็นแบบในการปรับปรุงแบบบ้านของโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และเป็นแบบบ้านในโครงการकुณาลัย จอย รวมถึงการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าเดิมสำหรับโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งการปรับเปลี่ยนทั้งสองอย่างนี้ส่งผลให้ต้นทุนของบ้านแบบใหม่ที่มีการขายตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2561 (เริ่มก่อสร้างไตรมาส 1 ปี 2561) ต่ำกว่าปีก่อนหน้า

• กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	ปี 2560 ล้านบาท	ปี 2561 ล้านบาท	ปี 2562 ล้านบาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	449.60	446.25	649.46
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	323.57	333.66	470.02
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	126.03	112.59	179.44
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	28.03	25.23	27.63

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2560 - 2562 126.03 ล้านบาท 112.59 ล้านบาท และ 179.44 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 28.03 ร้อยละ 25.23 และร้อยละ 27.63 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2560 - 2561 จะพบว่ากลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากร้อยละ 28.03 เป็นร้อยละ 25.23 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการพัฒนาบ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่ของโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี (โอนกรรมสิทธิ์หลักในปี 2560 และ 2561) ที่ต้องการจะจับกลุ่มลูกค้าระดับที่สูงขึ้น โดยมีราคาขายบ้านเฉลี่ยประมาณ 4.65 ล้านบาท บริษัทฯยังมีการเลือกใช้วัสดุสร้างบ้านที่มีคุณภาพที่สูงขึ้น และมีต้นทุนสูงขึ้นตาม พร้อมกับการว่าจ้างผู้รับเหมารายใหม่ในปี 2559 ส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านในโครงการคิ้วล่าวสูงกว่าโครงการอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯยังได้มีการทำสัญญากับผู้รับเหมารายใหม่คือ บริษัท ไวท์ ดีเซนส์ จำกัด และมีการนำแบบบ้านที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ดมาปรับเป็นแบบบ้านใหม่ในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งทั้งสองปัจจัยข้างต้นส่งผลภาพรวมต้นทุนการก่อสร้างของโครงการकुณาลัย ซิมโฟนีต่ำลง โดยบ้านคิ้วล่าวเริ่มสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ เริ่มกลับมาดีขึ้น ตั้งแต่ช่วง ไตรมาส 3 ปี 2561 จนถึงปี 2562

ในขณะที่กำไรขั้นต้นปี 2560 เท่ากับ 126.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 28.03 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2559 ที่เท่ากับร้อยละ 29.53 เนื่องจากการรับรู้รายได้และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่มีการขายต่อเนื่องจากปีก่อน ได้แก่

โครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ด และโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี และมีการรับรู้รายได้และต้นทุนจากโครงการคุณภาพ บีกินส์ ที่ทำบ้านทาวน์โฮม ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าบ้านประเภทอื่นเพิ่มเข้ามา จึงทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมน้อยกว่าปี 2559

สำหรับกำไรขั้นต้นในปี 2561 เท่ากับ 112.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 25.23 ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากภายในปี 2561 บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์จาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ด โครงการคุณภาพ ซิมโฟนี โครงการคุณภาพ บีกินส์ และโครงการคุณภาพ พอลเลน โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านของโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี และโครงการคุณภาพ บีกินส์ ในสัดส่วนที่มากขึ้น ซึ่งทั้ง 2 โครงการกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการอื่น ๆ โดยเปรียบเทียบ ส่งผลให้ภาพรวมกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2561 มีอัตราที่ต่ำกว่าปี 2560

สำหรับกำไรขั้นต้นในปี 2562 เท่ากับ 179.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 27.63 โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนผู้รับเหมาก่อสร้างของโครงการ คุณภาพ ซิมโฟนี เป็นบริษัท ไวก์ ดีเซนท์ จำกัด ที่มีราคารับเหมาก่อสร้างที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับราคาของผู้รับเหมารายเดิม ประกอบกับการปรับแบบบ้านในโครงการ คุณภาพ ซิมโฟนี นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการคุณภาพ จอย โดยการใช้แบบบ้านที่ขายดีและต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการในอดีตของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้ต้นทุนการสินค้าขายสำหรับบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 ต่ำกว่าในช่วงที่ผ่านมา และทำให้ภาพรวมกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2562 สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สำหรับโครงการคุณภาพ จอย ที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 นั้น จะมีการกำไรขั้นต้นที่อยู่ในระดับที่ดีกว่าโครงการอื่น ๆ

• ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้า (Commission) และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน หรือภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร อาทิ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัทฯ จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด คือ เงินเดือน โบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัท ค่าจ้างพนักงานรายวัน และสวัสดิการอื่น ๆ สำหรับพนักงานขายและการตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยทีมการตลาดจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและการทำกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2560 - 2562 มีจำนวน 40.09 ล้านบาท 47.86 ล้านบาท และ 49.24 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 8.92 ร้อยละ 10.72 และร้อยละ 7.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้จากการขาย
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	16.69	3.71	17.81	3.99	25.00	3.85
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย/ตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์	15.65	3.48	21.36	4.79	15.59	2.40
ค่านายหน้า (Commission)	2.92	0.65	2.73	0.61	3.36	0.52
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด	4.83	1.08	5.96	1.33	5.29	0.81
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	40.09	8.92	47.86	10.72	49.24	7.58

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 40.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 9.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.25 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการขายเพิ่มขึ้นตาม

ขาย อาทิ ค่าภาษีธุรกิจ ค่าธรรมเนียมการโอนเป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการเพิ่มจำนวนพนักงานฝ่ายขายและการตลาดมากขึ้น และมีการจ้างผู้บริหารเข้ามาเพิ่มเติม ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายเงินเดือนและค่าใช้จ่ยที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาดที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกัน อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายเทียบกับรายได้จากการขายในปี 2560 พบว่าอยู่ที่ร้อยละ 8.92 ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้า

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 47.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 7.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.36 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ ซึ่งปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ค่อนข้างเยอะกว่าในช่วงปีก่อน ๆ รวมถึงมีการจ้างบริษัทโฆษณาภายนอกในการจัดทำสื่อออนไลน์ต่าง ๆ เพื่อทำการตลาดให้กับโครงการต่าง ๆ ที่มีการดำเนินการอยู่ในขณะนั้น รวมถึงโครงการใหม่อย่าง โครงการकुณาลัย พอลเลน ทำให้มีการใช้จ่ายค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งยอดเงิน และเมื่อเทียบกับเป็นร้อยละต่อรายได้จากการขาย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ของ กลุ่มบริษัทฯ

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.88 โดยปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านรวมจำนวน 24.91 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของ กลุ่มบริษัทฯ เมื่อเทียบกับปีก่อน ในปี 2561 นอกจากนี้ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการकुณาลัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูงและเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้า ส่งผลให้ค่าส่งเสริมการขายลดลงตาม โดยค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 7.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ กลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต่อห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	22.27	42.83	20.47	44.04	27.00	45.36
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	1.20	2.31	1.29	2.77	1.44	2.42
ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา	11.72	22.56	6.60	14.20	13.00	21.84
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	4.74	9.12	4.69	10.09	9.22	15.49
ค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่น ¹	8.38	16.13	7.00	15.08	2.82	4.74
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	3.66	7.05	6.42	13.82	6.05	10.15
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	51.97	100.00	46.47	100.00	59.53	100.00

หมายเหตุ : 1 ค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคล ค่าซ่อมแซมบ้านที่โอนแล้วแต่ยังอยู่ในประกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งนิติบุคคล และค่าใช้จ่ายต่อห้ามตามประมวลรัษฎากร เป็นต้น

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 51.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 9.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.76 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชีที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3.53 ล้านบาท จากการเปลี่ยนผู้สอบบัญชี ค่าจ้างที่ปรึกษาที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3.67 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าจ้างบริการที่ปรึกษาการตลาดและการวางระบบภายในของ บริษัทฯ และเงินเดือนและค่าใช้จ่ยเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้น 3.14 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดตั้งนิติบุคคลของโครงการकुณาลัย 2 เสร็จสิ้น ทำให้ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลลดลง และส่งผลให้ค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่นลดลงเป็น 8.38 ล้านบาท

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 46.47 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 5.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.58 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาที่ลดลงรวมจำนวน 5.12 ล้านบาท จากการที่กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีการจ้างที่ปรึกษาทางตลาดในปีดังกล่าว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่ลดลงจำนวน 1.80 ล้านบาท และค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่นที่ลดลงจำนวน 1.38 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการวิลล่า คุนาลัย 3 เสร็จ จึงไม่มีค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลของโครงการดังกล่าวเกิดขึ้นในปี 2561 และส่งผลให้ค่าบริการหลังการขายของปีดังกล่าวลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 59.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.08 โดยในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานรวมจำนวน 27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.52 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการรับพนักงานเข้ามาเพิ่มเติมในปี 2562 และผลกระทบจากการปรับผลประโยชน์พนักงานตามกฎหมายแรงงานฉบับใหม่ จำนวน 1.29 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา รวมจำนวน 13 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดปีก่อนหน้า จำนวน 6.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการรับประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินให้กับผู้รับประกันจำนวน และค่าใช้จ่ายสำนักงานส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายในการจ้างจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการวิลล่า คุนาลัย 3 เสร็จสิ้น ในช่วงเดือนเมษายน 2562 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลของปี 2562 ลดลง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนวิธีการจัดทำประมาณการของโครงการ โดยโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนากลับมาจากโครงการคุนาลัย ปักกิ่งสกี กลุ่มบริษัทฯ จะประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลเป็นหนี้ในต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ถูกรับรู้เข้าไปอยู่เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ และจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนดังกล่าวลดลง

• ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อเป็นหลัก โดยในปี 2560 – 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 21.04 ล้านบาท 3.61 ล้านบาท และ 2.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.67 ร้อยละ 0.81 และร้อยละ 0.44 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2560 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 21.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 10.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.96 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการหยุดบันทึกต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับโครงการที่ยังไม่ได้มีการพัฒนา และโครงการที่มีการชะลอการพัฒนา อาทิ โครงการคุนาลัย คอร์ทยาร์ด (เฉพาะอาคารพาณิชย์) และรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน เลยทำให้ต้นทุนทางการเงินในปีนี้มีจำนวนที่สูง นอกจากนี้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการคุนาลัย จอย ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวเกิดฝนตกอย่างต่อเนื่องยาวถึงเดือนตุลาคม ส่งผลให้การถมดินของโครงการล่าช้ากว่าที่กำหนด และทำให้แผนการก่อสร้างล่าช้าออกไป จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีบ้านที่อยู่ระหว่างการพัฒนาน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ และไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเข้าเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการได้มากนัก

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 3.61 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2560 เท่ากับ 17.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 82.84 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการนำเงินทุนจากการกู้ยืมไปใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ดังนั้น ต้นทุนทางการเงินในส่วนนี้จึงถูกบันทึกเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าต้นทุนทางการเงินของแต่ละโครงการได้มากขึ้นกว่าในปี 2560 และส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้าค่อนข้างเยอะ

ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 2.89 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2561 จำนวน 0.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 19.94 จากปี 2561 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่ที่ลดลง และการบริหารต้นทุนทางการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง และส่วนหนึ่งสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนา

• ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2560 – 2562 เท่ากับ 2.91 ล้านบาท 3.93 ล้านบาท และ 14.35 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.65 ร้อยละ 0.88 และร้อยละ 2.20 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ อันเนื่องมาจากกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

• กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2560 – 2562 เท่ากับ 10.80 ล้านบาท 11.56 ล้านบาท และ 56.64 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 2.40 ร้อยละ 2.59 และร้อยละ 8.72 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายการ	ผลการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	449.60	99.83	446.25	99.81	649.46	99.51
รายได้อื่น	0.78	0.17	0.84	0.19	3.21	0.49
รวมรายได้	450.38	100.00	447.09	100.00	652.67	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	323.57	71.97	333.66	74.77	470.02	72.37
ค่าใช้จ่ายในการขาย	40.09	8.92	47.86	10.72	49.24	7.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	51.97	11.56	46.47	10.41	59.53	9.17
ต้นทุนทางการเงิน	21.04	4.67	3.61	0.81	2.89	0.44
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.91	0.65	3.93	0.88	14.36	2.21
กำไรสุทธิสำหรับปี	10.80	2.40	11.56	2.59	56.64	8.72

ปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 10.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.40 จากรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 โดยเป็นผลมาจาก ภาพรวมเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 ทำให้ยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์บ้านเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกัน โดยกลุ่มบริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากโครงการ 3 โครงการ คือ โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และโครงการकुณาลัย บีทิส เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีเพียง 2 โครงการ นอกจากนี้ ในด้านต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายลดลงจากร้อยละ 95.38 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 เป็นร้อยละ 92.45 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิของปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่ร้อยละ 2.00 เป็นร้อยละ 2.40 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ

ปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 11.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.59 จากรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุมาจากต้นทุนทางการเงินที่ถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนลดลงจำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 0.81 ของรายได้รวม ส่งผลให้ภาพรวมกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ถึงแม้กลุ่มบริษัทฯ จะมีต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่สูงขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 56.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 45.08 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 446.25 ล้านบาท ใน ปี 2561 เป็น 649.46 ล้านบาท ใน ปี 2562 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่สูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากร้อยละ 74.77 ใน ปี 2561 เป็นร้อยละ 72.37 ใน ปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่มีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน และการเปลี่ยนผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบกับสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงเช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการขายบ้านจากโครงการ कुณาลัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้าและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 54.64 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 8.72 ในปี 2562

• อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2560 – 2562 เท่ากับ ร้อยละ 3.92 ร้อยละ 3.80 และร้อยละ 15.02 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

• สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 805.25 ล้านบาท 818.09 ล้านบาท และ 940.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 805.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.55 จากจำนวน 800.88 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการจำนวน 5 โครงการ โดยมีโครงการที่เพิ่มมาในปี 2560 ได้แก่ โครงการकुณาลัย จอย ส่งผลให้มีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 381.27 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากจำนวน 314.59 ล้านบาท ณ สิ้นปีก่อน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21.20 นอกจากนี้บริษัทฯ มีการก่อสร้างและพัฒนาสโมสรของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็น 109.51 ล้านบาท ในปี 2560 (จากยอด 89.24 ล้านบาท ในปี 2559)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 818.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.59 จากจำนวน 805.25 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของดันทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องและมีการบันทึกดันทุนจากโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานจำนวน 5 โครงการตามปีก่อนหน้า และโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาแต่ยังไม่เปิดขายอย่างโครงการकुณาลัย บิกินส์ 2 เพิ่มขึ้นมา ส่งผลให้สินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นตามแผนการพัฒนาของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 940.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.95 จากจำนวน 818.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการकुณาลัย จอย ออน 314 เป็นต้น ส่งผลให้มีการรับรู้ดันทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ รายละเอียดสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ ดังนี้

• ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทฯ และจะถูกรับรู้เป็นดันทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ดันทุนที่ดิน ดันทุนระบบสาธารณูปโภค ดันทุนการก่อสร้าง ดันทุนทางการเงิน ดันทุนค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง และบ้านพร้อมขาย

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 381.27 ล้านบาท 486.69 ล้านบาท และ 694.38 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 39.28 ร้อยละ 47.35 ร้อยละ 59.49 และ 73.84 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการकुณาลัย พราว	-	-	-	-	-	-
โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด	84.89	22.26	13.82	2.84	27.12	3.91
โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี	89.56	23.49	66.88	13.74	11.28	1.62
โครงการकुณาลัย บิกินส์	77.73	20.39	90.90	18.68	16.84	2.43
โครงการकुณาลัย พอลเลน	16.17	4.24	59.78	12.28	16.97	2.44
โครงการकुณาลัย จอย	112.92	29.62	167.29	34.37	195.34	28.13
โครงการकुณาลัย บิกินส์ 2	-	-	88.02	18.09	130.48	18.79
โครงการकुณาลัย จอย ออน 314	-	-	-	-	154.09	22.19

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการकुณาลัย จอย 2	-	-	-	-	142.26	20.49
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	381.27	100.00	486.69	100.00	694.38	100.00

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดิน	178.48	46.81	194.88	40.04	319.62	46.03
ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค	58.64	15.38	71.57	14.71	130.02	18.72
ต้นทุนการก่อสร้าง	84.89	22.27	103.85	21.34	100.68	14.50
ต้นทุนทางการเงิน	11.28	2.96	13.09	2.69	29.70	4.28
ต้นทุนอื่น ๆ	0.83	0.21	0.39	0.08	4.63	0.67
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา	334.12	87.63	383.78	78.86	584.65	84.20
บ้านพร้อมขาย	47.15	12.37	102.91	21.14	109.73	15.80
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	381.27	100.00	486.69	100.00	694.38	100.00

ณ สิ้นปี 2560 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2559 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 381.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.20 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการก่อสร้าง และต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากโครงการทั้งหมด 5 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2559 จำนวน 3 โครงการ และโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการकुณาลัย จอย และโครงการकुณาลัย บิกินส์ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुณาลัย พร้าว โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และโครงการकुณาลัย บิกินส์ ทำให้บ้านพร้อมขายของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวนเท่ากับ 47.15 ล้านบาท ลดลงจาก 173.85 ล้านบาทในปี 2559 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 72.88

ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 486.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 เท่ากับจำนวน 105.41 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.65 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจาก 5 โครงการ ในปี 2560 เป็น 6 โครงการ ในปี 2561 โดยโครงการที่เพิ่มมา คือ โครงการकुณาลัย บิกินส์ 2 โดยสัดส่วนต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2561 หลักมาจาก 5 โครงการที่พัฒนาอยู่เดิม อย่างไรก็ตามในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนบ้านพร้อมขายอยู่ที่ 102.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 อย่างมีนัยสำคัญ โดยการเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากจำนวนบ้านทาวนโฮมที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อของโครงการकुณาลัย บิกินส์ ส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมาก

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 694.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับจำนวน 207.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.67 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ อาทิ โครงการकुณาลัย จอย ออน 314 ที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 และเริ่มก่อสร้างสาธารณูปโภคและบ้านของโครงการ จึงมีการรับรู้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 นอกจากนั้นโครงการकुณาลัย จอย 2 ได้เริ่มพัฒนาสาธารณูปโภคของโครงการ ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562 ส่งผลให้บริษัทฯ มีการโอนที่ดินของโครงการकुณาลัย จอย 2 ที่ถูกบันทึกอยู่ในที่ดินรอการพัฒนา มาบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรอบบัญชีสิ้นสุด

• สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟและค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 8.15 ล้านบาท 8.19 ล้านบาท และ 8.23 ล้านบาทโดยคิดเป็น ร้อยละ 1.01 ร้อยละ 1.00 และร้อยละ 0.88 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 8.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 142.04 ซึ่งรายการหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 2.21 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.83 และในระหว่างปี กลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายภาษีนิติบุคคลล่วงหน้าจำนวน 2.68 ล้านบาท

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 8.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.00 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 1.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.89

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 8.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 0.49 โดยมีสาเหตุมาจากค่ามิ้นประกันมิเตอร์ไฟ และค่ามิ้นประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า

• ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2560 -2562 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 278.14 ล้านบาท 197.52 ล้านบาท และ 86.89 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 34.54 ร้อยละ 24.14 และร้อยละ 9.24 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

ที่ดินรอการพัฒนา	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์
ที่ดินเปล่าโครงการ คุณาลัย จอย 2 ¹	70-3-57.5	108.15	110.63	-	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่า โครงการ คุณาลัย จอย และ คุณาลัย บีกินส์ 2	84-1-40	-	-	-	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่า (แบ่งแยกจากที่ดิน เนื้อที่ 84-1-40 ไร่)	0-0-39.6	0.23	- ²	-	บริษัทฯ
ดินโครงการ คุณาลัย บีกินส์ 2 (แบ่งแยกจากที่ดิน เนื้อที่ 84-1-40 ไร่)	34-2-90.6	79.46	-	-	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่า โครงการ คุณาลัย บีกินส์ 2 (แบ่งแยกจากที่ดิน เนื้อที่ 84-1-40 ไร่)	1-3-1.5	3.91	-	-	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่า	17-0-47.7	86.39	86.89	86.89	VV
รวมที่ดินรอการพัฒนา		278.14	197.52	86.89	

หมายเหตุ : 1 มูลค่าที่ดินรอการพัฒนาโครงการคุณาลัย จอย 2 ของปี 25560 — 2561 และไตรมาส 2 ปี 2562 ที่แสดงอยู่ในตารางนี้เป็นมูลค่าที่มีการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริงภายหลังจากการแบ่งโฉนดที่ดินตามการใช้ประโยชน์ (แต่เดิมที่ดินโครงการคุณาลัย จอย 2 ที่ดินสโมสร และที่ดินทะเลสาบเป็นที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดียวกัน) โดยเป็นการปันส่วนต้นทุนที่ดินโครงการคุณาลัย จอย 2 เพิ่มขึ้น 15.81 ล้านบาท และปันส่วนต้นทุนที่ดินสโมสรที่ดินที่กั้นในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 5.69 ล้านบาท และที่ดินทะเลสาบที่ดินที่กั้นในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 10.12 ล้านบาท

2 บริษัทฯ ได้ขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกในปี 2561 ซึ่งเป็นผู้ขายที่ดินให้บริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2558 โดยที่ดินดังกล่าวเป็นทางผ่านของน้ำที่ใช้ในการชลประทานลำเลียงน้ำเข้าไปในแปลงที่ดินอื่น ๆ ที่เป็นของบุคคลภายนอกรายอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ถัดเข้าไปจากพื้นที่โครงการของกลุ่มบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2560 ที่ดินรอการพัฒนาที่มีมูลค่าเท่ากับ 278.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 368.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 27.65 ซึ่งสาเหตุหลักของการลดลงมาจากการที่บริษัทฯ ได้นำที่ดินรอการพัฒนา เนื้อที่ 84 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา มูลค่า 190.50 ล้านบาท มาจัดสรรและแบ่งที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการकुณาลัย จอย และकुณาลัย บีกินส์ 2 แล้วโอนมูลค่าที่ดินรอการพัฒนาของโครงการकुณาลัย จอย ไปบันทึกอยู่ในส่วนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2561 ที่ดินรอการพัฒนาที่มีมูลค่าเท่ากับ 197.52 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 28.98 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 2 แปลง มูลค่ารวม 83.37 ล้านบาท ไปบันทึกอยู่ในส่วนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการकुณาลัย บีกินส์ 2 และมีการจำหน่ายที่ดิน 1 แปลง มูลค่า 0.23 ล้านบาทให้แก่บุคคลภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ เหลือที่ดินเปล่า 2 แปลง คือ ที่ดินของโครงการจอย 2 และที่ดินเปล่าที่รอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2562 ที่ดินรอการพัฒนาที่มีมูลค่าเท่ากับ 86.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 56.01 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการकुณาลัย จอย 2 ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2562 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ เหลือที่ดินรอการพัฒนาเพียง 1 แปลง มูลค่า 86.89 ล้านบาท

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโสรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโสร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงิน ปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต และสำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 23.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.52 โดยเป็นการลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารสโสรและสระว่ายน้ำภายในสโสรของกลุ่มบริษัทฯ

• ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานและสโสร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง ยานพาหนะ และงานระหว่างก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 93.70 ล้านบาท จำนวน 63.11 ล้านบาท และจำนวน 60.80 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 11.64 ร้อยละ 7.71 และร้อยละ 6.46 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลัก ได้แก่ ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินสำนักงานและอาคารสโสรส่วนกลางของบริษัทฯ อาคารสำนักงานและสโสรส่วนกลาง และงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน	29.89	31.90	27.38	43.38	27.38	45.03
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	26.59	28.38	26.59	42.13	26.59	43.73
ที่ดินที่ตั้งบ้านพักโครงการकुณาลัย พราว	0.79	0.84	0.79	1.25	0.79	1.30
ที่ดินบริเวณสโสร	2.51 ^{1,2}	2.68	- ³	-	-	-
ที่ดินทะเลสาบส่วนกลาง ^{1,4}	9.67	10.32	18.93	30.00	17.59	28.93
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	3.60	3.84	5.25	8.32	4.98	8.19
อาคาร	9.32	9.95	7.49	11.87	6.59	10.84
อาคารสโสรส่วนกลาง	23.19	24.75	- ³	-	-	-
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3.69	3.94	3.51	5.56	2.63	4.33
อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	0.35	0.37	0.26	0.41	0.18	0.30

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ต่อ)	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ยานพาหนะ	0.61	0.65	0.29	0.46	1.45	2.38
งานระหว่างก่อสร้าง	13.38	14.28	-	-	-	-
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	93.70	100.00	63.11	100.00	60.80	100.00

หมายเหตุ : 1 มูลค่าที่ดินบริเวณสโมสรและทะเลสาบส่วนกลาง ของปี 2560 – 2561 และไตรมาส 1 ปี 2562 ที่แสดงอยู่ในตารางนี้เป็นมูลค่าที่มีการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริงภายหลังจากการแบ่งโฉนดที่ดินตามการใช้ประโยชน์ (แต่เดิมที่ดินโครงการकुณาลัย จอย 2 ที่ดินสโมสร และที่ดินทะเลสาบเป็นที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดียวกัน) โดยเป็นการปันส่วนต้นทุนที่ดินสโมสรที่ดินที่กินในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 5.69 ล้านบาท ที่ดินทะเลสาบส่วนกลางที่ดินที่กินในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 10.12 ล้านบาท และปันส่วนต้นทุนที่ดินโครงการकुณาลัย จอย 2 เพิ่มขึ้น 15.81 ล้านบาท

2 ที่ดินบริเวณสโมสรในปี 2560 เป็นตัวเลขที่มีการรวมมูลค่าที่ดินทะเลสาบส่วนกลาง

3 ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการโยกย้ายที่ดินบริเวณสโมสรและอาคารสโมสรส่วนกลางไปบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

4 เนื่องจากที่ดินทะเลสาบของบริษัทฯ มีอายุการใช้ประโยชน์อย่างจำกัด บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องตัดค่าเสื่อมราคาของทะเลสาบดังกล่าว โดยจะปันส่วนค่าเสื่อมราคาของทะเลสาบตามจำนวนบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ได้แล้วในแต่ละช่วงเวลาของ Kunalai Westgate บริษัทฯ ได้คำนวณผลกระทบจากการตัดค่าเสื่อมราคาตั้งแต่ที่ดินทะเลสาบก่อสร้างเสร็จ (มีนาคม 2561) จนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.35 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2560 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 93.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากมูลค่า 73.43 ล้านบาทในปี 2559 โดยคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 27.60 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการสร้างอาคารสโมสรส่วนกลางที่แล้วเสร็จส่งผลให้มีการโยกงานระหว่างก่อสร้างมาเป็นอาคารสโมสรส่วนกลางมูลค่า 23.19 ล้านบาท อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทฯ มีการก่อสร้างทะเลสาบส่วนกลางซึ่งมีการบันทึกอยู่ในงานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 13.38 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2561 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 63.11 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 30.59 ล้านบาท เป็นอัตราลดลงร้อยละ 32.64 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการจัดประเภทรายการใหม่และมีการโอนที่ดินของสโมสรและอาคารสโมสรส่วนกลาง ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงินปี 2559 และ ปี 2560 ไปบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2561

ณ สิ้นปี 2562 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 60.80 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 2.31 ล้านบาท เป็นอัตราลดลงร้อยละ 3.66 โดยเป็นผลจากการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริงภายหลังจากการแบ่งโฉนดที่ดินตามการใช้ประโยชน์ ระหว่างต้นทุนที่ดินโครงการकुณาลัย จอย 2 ต้นทุนที่ดินสโมสร และต้นทุนที่ดินทะเลสาบ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนที่ดินสโมสรที่ดินที่กินในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 5.69 ล้านบาท ที่ดินทะเลสาบส่วนกลางที่ดินที่กินในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 10.12 ล้านบาท และปันส่วนต้นทุนที่ดินโครงการकुณาลัย จอย 2 เพิ่มขึ้น 15.81 ล้านบาท พร้อมกับการตัดค่าเสื่อมของทะเลสาบจำนวน 1.35 ล้านบาท ในปี 2562 ส่งผลให้ภาพรวมที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

• สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าสิทธิโปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 เท่ากับ จำนวน 6.10 ล้านบาท จำนวน 4.78 ล้านบาท และจำนวน 3.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 ร้อยละ 0.58 และร้อยละ 0.38 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยระหว่างปีการดำเนินงาน 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าเท่ากับ 6.72 ล้านบาท ทำให้มูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีการดำเนินงาน 2559 สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเท่ากับ 4.78 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ในอัตราร้อยละ 21.64 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการทยอยตัดจำหน่ายมูลค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์ดังกล่าว สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลงจากสิ้นปี 2561 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการตัดจำหน่ายมูลค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่อเนื่องจากสิ้นปี 2561

• สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเงินได้สินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินดาวน์ สัญญาเช่าทางการเงิน เงินของของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 –

2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ภาคที่ดินได้รอดัดบัญชีเท่ากับ 4.60 ล้านบาท 2.26 ล้านบาท และ 1.35 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.57 ร้อยละ 0.28 และร้อยละ 0.14 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

• สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมีเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.39 ล้านบาท 9.55 ล้านบาท และ 3.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 ร้อยละ 1.17 และร้อยละ 0.36 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวนมาก เป็นผลมาจากการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตจำนวน 9.11 ล้านบาท สำหรับ ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 6.19 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการคุณภาพ จอยออน 314 ในระหว่างไตรมาส 2 ของปี 2562 ส่งผลให้มีการโอนเงินมัดจำค่าที่ดินที่ถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าที่ดินในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมเท่ากับ 491.53 ล้านบาท 522.80 ล้านบาท และ 481.36 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 61.04 ร้อยละ 63.91 และร้อยละ 51.19 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะมีหนี้สินส่วนมากจากการกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัท มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมระหว่างปี 2560 ถึง 2562 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 491.53 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 72.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 12.85 โดยสาเหตุหลักมาจากการระหว่างปี 2560 กลุ่มบริษัท มีการชำระคืนเงินต้นแก่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ส่งผลให้จำนวนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงเหลือ 134.40 ล้านบาท โดยลดลงจากปีก่อนจำนวน 46.96 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายให้กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 61.82 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 522.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 31.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 6.36 โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัท มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินและเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 116.22 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นเงินหมุนเวียนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 481.36 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 41.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 7.93 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

• เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินปันผลค้างจ่าย เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2562 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีจำนวนเท่ากับ 134.40 ล้านบาท 134.94 ล้านบาท และ 130.10 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 16.69 ร้อยละ 16.49 และร้อยละ 13.83 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 134.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 0.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.40 โดยมีสาเหตุจากปริมาณค่าก่อสร้างค้างจ่าย และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 130.10 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 4.84 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 3.59 โดยมีสาเหตุจากปริมาณค่าก่อสร้าง ค่าถมดิน และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น	34.89	25.96	59.00	43.72	44.70	34.36
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.47	23.41	7.21	5.34	2.37	1.82
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลและกิจการอื่น	2.89	2.15	1.04	0.77	2.04	1.57
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.01	0.01	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	5.55	4.13	7.93	5.88	8.78	6.75
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย ¹	32.83	24.43	36.88	27.33	36.24	27.85
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11.16	8.31	6.32	4.68	15.84	12.18
เงินประกันผลงาน	14.63	10.89	15.31	11.35	20.13	15.47
อื่น ๆ ³	0.97	0.71	1.25	0.93	0	0
รวมเจ้าหนี้การค้า	134.40	100.00	134.94	100.00	130.10	100.00

หมายเหตุ : 1 ภายในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงงบการเงิน ปี 2560 และปี 2561 โดยผู้สอบบัญชีได้มีการโอนเจ้าหนี้ - บุคคลและกิจการอื่น จำนวน 4.00 ล้านบาท และ เจ้าหนี้อื่น จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 28.83 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นค่าก่อสร้างค้างจ่าย

2 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2555 - 2558 เป็นจำนวนเงิน 33.23 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2560

3 อื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายรอดัตตบัญญัติ และเงินประกันความเสียหาย เป็นหลัก

เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 เท่ากับ 34.89 ล้านบาท 59.00 ล้านบาท และ 44.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างออกแบบโครงการ ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และค่าซื้อที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ จะนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยระหว่างปี 2560 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินคืนค่าที่ดินจำนวน 24.00 ล้านบาท ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่นลดลงร้อยละ 37.58 อย่างไรก็ตามในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการจำนวน 6 โครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากจำนวน 5 โครงการในปี 2560 ส่งผลให้เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าจากบุคคลและกิจการอื่น ลดลงจำนวน 14.30 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เนื่องมาจากการจ่ายชำระคืน

เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 เท่ากับ 31.47 ล้านบาท 7.21 ล้านบาท และ 2.37 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยระหว่างปี 2560 และปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการลดการจ้างงานรับเหมาก่อสร้างกับบริษัทผู้รับเหมารายหลักที่มีการว่าจ้างต่อเนื่องมาตลอด เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ต้องการกระจายความเสี่ยงด้านการจ้างงานผู้รับเหมารายอื่น อีกทั้ง บริษัทผู้รับเหมาหลักรายดังกล่าว มีแผนที่จะปิดกิจการลงในอนาคต ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้า กิจการที่เกี่ยวข้องลดลงจำนวน โดยลดลงจำนวน 24.26 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 77.10 ณ สิ้นปี 2561 และลดลงจำนวน 4.84 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 67.12 ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการชำระคืนค่ารับเหมาก่อสร้างกับเจ้าหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 6.01 ล้านบาท ส่งผลให้ยอดเจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง ในขณะเดียวกันกลุ่มบริษัทฯ มีการซื้อวัสดุก่อสร้างจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 1.17 ล้านบาท

เจ้าหนี้อื่น - บุคคลและกิจการอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 เท่ากับ 2.89 ล้านบาท 1.04 ล้านบาท และ 2.04 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ลูกข่ายกเลิกสัญญา ค่าแนะนำ ค่าโปรโมชัน และค่าซื้อค่าบริการออนไลน์

เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 เท่ากับ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายการเจ้าหนี้ที่จัดทำไว้ชั่วคราวและสิ้นชีพิตักษัย โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีเจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการชำระค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ทั้งหมดระหว่างปีการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีรายการเจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเกิดขึ้น

ค่าก่อสร้างค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-2562 เท่ากับ 32.83 ล้านบาท 36.88 ล้านบาท และ 36.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นเงินค่าจ้างผู้รับเหมาสำหรับการสร้างบ้านภายใต้โครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งผู้รับเหมาได้มีการส่งมอบงานแล้วเสร็จแต่ยังไม่ได้นำบิลกับกลุ่มบริษัทฯ กลุ่มบริษัทฯ จึงมีการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายส่วนดังกล่าวไว้เป็นค่าก่อสร้างค้างจ่าย

เงินประกันผลงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 -2562 เท่ากับ 14.63 ล้านบาท 15.31 ล้านบาท และ 20.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินส่วนนี้เป็นเงินประกันผลงานผู้รับเหมาก่อสร้างค้างจ่ายที่กลุ่มบริษัทฯ หักไว้จากค่าบริการรับเหมาก่อสร้างบ้านในโครงการของบริษัทฯ เพื่อเป็นการรับประกันผลงาน โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาประกันผลงาน กลุ่มบริษัทฯ จะจ่ายเงินประกันผลงานค้างจ่ายในส่วนนี้ให้กับผู้รับเหมา โดยเงินประกันผลงาน จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามปริมาณงานก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ

รายละเอียดการรับชำระเป็นของโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปดังนี้

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้วคณเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คณเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคณเหลือ	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคณเหลือ
คุณาลัย คอร์กยารัด	770.03	770.03	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย ซิมโพบี	408.53	403.64	98.80	4.89	4.89	1.20	-	-	-	-	4.89	100.00	100.00
คุณาลัย พอลเลน	148.92	144.62	97.11	4.30	4.30	2.89	-	-	-	-	4.30	100.00	100.00
คุณาลัย บีกันส์	249.60	239.87	96.10	9.73	9.73	3.90	-	-	-	-	9.73	100.00	100.00
คุณาลัย จอย	435.47	362.36	83.21	73.11	73.11	16.79	0.14	0.03	0.11	78.57	0.03	21.43	99.81
คุณาลัย จอย ออน 314	57.48	20.76	36.12	36.72	36.72	63.38	0.05	0.09	0.7	140.00	-	-	99.91
รวม	2,070.03	1,941.28	93.78	128.75	128.75	72.26	0.19	0.01	0.18	94.74	0.03	21.43	99.80

สำหรับรายละเอียดค้ำชำระสะสมของโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

โครงการ	เงินค้ำชำระสะสม		ค้ำชำระ 1-3 เดือน		ค้ำชำระ 3-6 เดือน		ค้ำชำระเกิน 6 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
คุณาลัย คอร์กยารัด	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย ซิมโพบี	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย พอลเลน	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย บีกันส์	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย จอย	3	0.03	3	0.03	-	-	-	-
คุณาลัย จอย ออน 314	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	3	0.03	3	0.03	-	-	-	-



• **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 116.22 ล้านบาท โดยสามารถแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100.00 ล้านบาท ซึ่งมีการวางหลักประกันกับสถาบันการเงินเป็นเงินฝากจำนวน 100 ล้านบาทของเงินสดสุพล เทวอักษร (รายละเอียดสามารถดูได้ที่หัวข้อ 14. รายการระหว่างกัน หน้า 2.3-14-1) และเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 16.22 ล้านบาท โดยคุณประวีร์รัตน์ และ คุณคุณา เทวอักษร (กรรมการบริษัทฯ) เป็นผู้ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว โดยไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกันกับกลุ่มบริษัทฯ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

• **หนี้สินหมุนเวียนอื่น**

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 3.48 ล้านบาท 3.40 ล้านบาท และ 0.38 คิดเป็นร้อยละ 0.43 ร้อยละ 0.42 และร้อยละ 0.04 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัทฯ

• **เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคตามที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด และสำหรับค่าก่อสร้างบ้านจะสามารถเบิกได้ตามมูลค่าของผลงานการก่อสร้าง หรือตามงวดก่อสร้าง หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามใบตรวจงาน ตามความเห็นของผู้ประเมินราคาของผู้ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรให้เป็นผู้ประเมินราคาแทนผู้ให้สินเชื่อ หรือวิศวกรตรวจสอบ ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะผันแปรสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างบ้านของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอยู่ในช่วงเวลานั้น ๆ

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 342.60 ล้านบาท จำนวน 245.41 ล้านบาท และจำนวน 313.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.55 ร้อยละ 30.00 และร้อยละ 33.30 ของหนี้สินและผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 342.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.53 จากปี 2559 โดยในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี โครงการकुณาลัย พอลเลน โครงการकुณาลัย บีกินส์ และโครงการकुณาลัย จอย ซึ่งต่างจากปี 2559 ที่มีการกู้ยืมเพื่อพัฒนา 2 โครงการหลัก

ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 245.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.81 จากปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก กลุ่มบริษัทฯ ได้หยุดการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้นำเงินหมุนเวียนภายในกลุ่มบริษัทฯ และได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินอีกแห่ง มาใช้เป็นเงินหมุนเพื่อทดแทนการเบิกใช้เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2561 ลดลงจำนวนมาก

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 313.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.61 จากสิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากโครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการकुณาลัย จอย ออน 314 เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ และการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการकुณาลัย บีกินส์ 2 จำนวน 70.16 ล้านบาท และโครงการकुณาลัย จอย 2 จำนวน 120.00 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของ กลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการकुณालิย คอร์ทยาร์ด	51.50	15.03	-	-	-	-
- โครงการकुณालิย ซิมโฟนี	93.22	27.21	-	-	-	-
- โครงการकुณालิย พอลเลน	3.29	0.96	-	-	-	-
- โครงการकुณालิย บีกินส์	45.03	13.15	27.68	11.28	-	-
- โครงการकुณालิย จอย	112.51	32.84	217.73	88.72	31.30	9.99
- โครงการकुณालิย จอย ออน 314					71.70	22.90
- โครงการकुณालิย บีกินส์ 2					18.59	23.33
- โครงการकुณालิย จอย 2					73.06	5.94
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	305.55	89.19	245.41	100.00	194.65	62.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการकुณालิย ซิมโฟนี	-	-	-	-	-	-
- โครงการकुณालิย จอย	37.05	10.81	-	-	-	-
- โครงการकुณालิย บีกินส์ 2	-	-	-	-	51.57	16.46
- โครงการकुณालิย จอย 2	-	-	-	-	66.94	21.38
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	37.05	10.81	-	-	118.51	37.84
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	342.60	100.00	245.41	100.00	313.16	100.00

• เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เป็นเงินกู้ยืมจากเจ้าหนี้ค่าที่ดินของบริษัทยุทธภัณฑ์ ได้ซื้อที่ดินในปี 2558 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทยุทธภัณฑ์ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 8.00 ล้านบาท 19.50 ล้านบาท และ 19.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทยุทธภัณฑ์ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) ให้กับเจ้าหนี้ค่าที่ดินของบริษัทยุทธภัณฑ์ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินให้กับกลุ่มบริษัทยุทธภัณฑ์ ในปัจจุบัน ส่งผลให้บริษัทยุทธภัณฑ์ มีการเปลี่ยนเจ้าหนี้การค้ำค่าที่ดินบางส่วนมาบันทึกเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นในปี 2560 ทั้งนี้ ยอดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวนเพิ่มขึ้น 11.50 ล้านบาท เนื่องจากเจ้าหนี้ที่ดินรายหนึ่งมีการให้เงินกู้ยืมเพิ่มเติม โดยบริษัทยุทธภัณฑ์ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่เจ้าหนี้ที่ดินรายดังกล่าว สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2561

• หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทยุทธภัณฑ์ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทยุทธภัณฑ์ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเท่ากับ 0.53 ล้านบาท 0.26 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.07 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.16 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2560 มีการเช่ารถกอล์ฟไฟฟ้าเพิ่มจำนวน 2 คัน และ ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวนลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 0.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 51.50 โดยมีสาเหตุการลดลงมาจากสัญญาเช่ารถตู้ของกลุ่มบริษัทยุทธภัณฑ์ ได้หมดอายุไป และกลุ่มบริษัทยุทธภัณฑ์ ไม่ได้ทำสัญญาเช่าต่อเกี่ยวกับทางผู้ให้เช่า สำหรับ ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทยุทธภัณฑ์ มีการทำ

สัญญาเช่าทางการเงินรถตู้และรถกระบะเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ของปี ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 1.22 ล้านบาท

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.27	51.50	0.22	85.01	0.47	31.77
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.26	48.50	0.04	14.99	1.00	68.23
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.53	100.00	0.26	100.00	1.47	100.00

• การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

การผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ การผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 2.51 ล้านบาท 3.07 ล้านบาท และ 5.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.31 ร้อยละ 0.37 และร้อยละ 0.55 ของหนี้สินและผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2560 ถึง 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี จากสิ้นปี 2560 ในอัตราร้อยละ 22.02 และจากสิ้นปี 2561 ในอัตราร้อยละ 68.96 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสำรองผลประโยชน์จากกฎหมายคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ที่ประกาศเมื่อเดือนเมษายน 2562 ซึ่งมีการเพิ่มค่าชดเชยของลูกจ้าง ซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปี ให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน จากเดิม 300 วัน จึงทำให้การผูกพันผลประโยชน์พนักงานสูงขึ้นจากปี 2561

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 313.73 ล้านบาท จำนวน 295.29 ล้านบาท และจำนวน 459.05 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.96 ร้อยละ 36.09 และร้อยละ 48.82 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2560 มีจำนวน 313.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2559 ที่มีอยู่จำนวน 236.91 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 200 ล้านบาท เป็น 225 ล้านบาท ที่ได้อนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 วันที่ 11 มกราคม 2560 โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 250,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 265 บาท ซึ่งมีราคาพารอยอยู่ที่หุ้นละ 100 บาท จึงทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 165 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 41.25 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 10.80 ล้านบาท ทั้งนี้ ในช่วงปี 2560 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 32.23 ล้านบาท โดยมาจากผลประกอบการปีก่อนๆ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 295.29 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560 ที่มีอยู่จำนวน 313.73 ล้านบาท โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการนำกำไรสะสมของบริษัทฯ มาจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 30.00 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 459.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2561 ที่มีอยู่จำนวน 295.29 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2562 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 55.93 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.50 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาทตามลำดับ

การจ่ายเงินปันผล

ตั้งแต่ปี 2560 ถึง ปี 2562 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสม ของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วน ของปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 28.88 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 65 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจำนวน 30 ล้านบาทในเดือนเมษายน 2561 และจะจ่ายเงินปันผลส่วนที่เหลืออีก 35 ล้านบาทภายในปี 2561 ต่อมาที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2561 ผู้ถือหุ้นมีมติให้แก้ไขการจ่ายเงินปันผล โดยแก้ไขเป็นการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 30 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2561
2. ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 23 พฤษภาคม 2562
3. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2562 โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินภายในบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และเงินกู้เพิ่มเติมสำหรับโครงการคุณภาพ จอยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด	ปี 2560 ล้านบาท	ปี 2561 ล้านบาท	ปี 2562 ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	38.26	6.58	(20.81)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(27.11)	(2.27)	(0.76)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	6.27	(29.37)	74.27
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	17.42	(25.06)	52.70

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2560 – 2562 เท่ากับ จำนวน 38.26 ล้านบาท จำนวน 6.58 ล้านบาท และจำนวน (20.82) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 38.26 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้ที่สูงขึ้นกว่าปี 2559 จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่มากกว่าปีก่อน ในโครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ด โครงการคุณภาพ ซิมโฟนี และโครงการคุณภาพ บิกินส์ โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการก่อสร้างบ้านของโครงการในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งเกิดจากการถดถอยของโครงการคุณภาพ จอยที่ล่าช้ากว่ากำหนดจากการที่มีฝนตกต่อเนื่องในช่วงเดือนตุลาคม ทำให้แผนการก่อสร้างล่าช้าออกไป จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีบ้านที่อยู่ระหว่างการพัฒนาน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ และไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเข้าเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการได้มากนัก ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ที่ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเป็น 38.26 ล้านบาท ในปี 2560 อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2560 และ 2559 ในงบแสดงฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ จะเห็นได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ ในงบกระแสเงินสดจะแสดงการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นลดลงโดยมีสาเหตุมาจากภายในปีการดำเนินงานดังกล่าว กลุ่มบริษัทฯ มีการโอนที่ดินรอการพัฒนาสำหรับที่ดินโครงการคุณภาพ จอยมาบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการโอนระหว่างกันทางบัญชีที่ไม่ได้กระทบกับกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ (เป็นที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินซื้อเข้ามาตั้งแต่ปี 2558 จึงมีกระแสเงินสดออกไปตั้งแต่ปีดังกล่าว) ซึ่งส่งผลให้การคำนวณการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงานในงบกระแสเงินสดสำหรับรายการ “ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2560 จะต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดสำหรับรายการ “ที่ดินรอการพัฒนา” ควบคู่กันไปด้วย

ปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการกำไรก่อนภาษีจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 17.16 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 3.45 ล้านบาท รวมถึงจำหน่ายหนี้การค้าและหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 14.64 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 20.81 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการนำเงินสดจำนวน 60.05 ล้านบาท ไปใช้ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เริ่มพัฒนาในปี 2562 นอกจากนี้ปี 2562 มีการจ่ายดอกเบี้ยรวมจำนวน 33.43 ล้านบาท สูงกว่าปี 2561 เท่ากับ 2.5 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรม ดำเนินงานเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2560 – 2562 เท่ากับ จำนวน (27.11) ล้านบาท จำนวน (2.27) ล้านบาท และจำนวน (0.75) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2560 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 27.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายเงินสดพัฒนาอาคารสโมสรส่วนกลาง ซื่อเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานของกลุ่มบริษัท รวมจำนวน 23.19 ล้านบาท และบริษัท ได้มีการจ่ายเงินเพื่อซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม จำนวน 4.76 ล้านบาท

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 2.27 ล้านบาท โดยมีรายการหลักได้แก่ การจ่ายเงินสดเพื่อซื้อเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานของกลุ่มบริษัท รวมจำนวน 3.10 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 0.76 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นหลัก

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2560 – 2562 เท่ากับจำนวน 6.27 ล้านบาท จำนวน (29.37) ล้านบาท และจำนวน 74.27 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2560 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 6.27 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดได้มาส่วนใหญ่มาจากการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 377.85 ล้านบาท การรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 127.00 ล้านบาท และการรับเงินสดจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในกิจการ จำนวน 66.25 ล้านบาท ในขณะที่ กลุ่มบริษัท ได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 188.81 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 350.50 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท ได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปีการดำเนินงาน 2555 – 2558 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 33.23 ล้านบาท ส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัท ในปี 2560 มีการลดลงเมื่อเทียบกับกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2559

ในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 29.37 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดส่วนใหญ่ใช้ไปในการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 364.82 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนในปี 2560 ให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมจำนวน 30.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561

ในปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 74.27 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2562 บริษัท ได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.50 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาทตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

• อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.93 เท่า 0.99 เท่า และ 2.13 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 0.93 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 ที่ 0.66 เท่า มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ด โครงการคุณภาพ ซิมโฟนี และโครงการคุณภาพ บิกินี่ ทำให้กลุ่มบริษัท มีการบันทึกต้นทุนที่ดิน ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่น ๆ ในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในสินทรัพย์หมุนเวียนของกลุ่มบริษัท มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ได้มีการชำระคืนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 46.96 ล้านบาท ทำให้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท มีจำนวนลดลง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 0.99 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ที่ 0.93 เท่า มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการकुณาลัย ซิมโพนี โครงการकुณาลัย บิกินส์ โครงการकुณาลัย พอลเลน และโครงการकुณาลัย จอย ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560

สำหรับสิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.13 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 207.68 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นและการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการकुณาลัย จอย 2 มาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ประกอบหนี้สินหมุนเวียนปี 2562 มีจำนวนลดลง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องบริษัทปรับสูงขึ้น

• อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วเท่ากับ 0.07 เท่า 0.04 เท่า และ 0.16 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนนั้น ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีระยะเวลาการขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่น และเป็นธุรกิจที่ต้องมีการลงทุนพัฒนาโครงการต่อเนื่องเพื่อให้มีรายรับที่คุ้มค่าส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ค่อนข้างต่ำ

• อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ในปี 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 2.07 เท่า 1.42 เท่า และ 0.60 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน 0.06 เท่า 0.01 เท่า และ (0.03) เท่า ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวค่อนข้างแปรผันตรงกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยว บ้านแฟลต และทาวน์โฮมภายใต้โครงการकुณาลัย พร้าวโครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการकुณาลัย ซิมโพนี และ โครงการकुณาลัย บิกินส์ ทำให้กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทฯ กลับมาเป็นบวก โดยมียอดเท่ากับ 38.26 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่อเนื่องจากปี 2560 และได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ โครงการकुณาลัย พอลเลน ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงกว่าปี 2560 อย่างไรก็ตามในช่วงปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มียอดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน และมียอดจำหน่ายและการค้าและเจ้าหน้าที่ที่เพิ่มสูงขึ้นจึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานโดยรวมจำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2560 ที่มีจำนวน 38.26 ล้านบาท ทำให้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ลดลงในทิศทางเดียวกัน เมื่อเทียบกับปี 2560

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2562 ได้แก่ โครงการकुณาลัย จอย ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงขึ้น โดยเท่ากับ 73.89 ล้านบาท สูงขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 54.79 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสูงขึ้น

• อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.57 เท่า 1.77 เท่า และ 1.05 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะมีอัตราแปรผันตามการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการขยายงานเป็นหลัก เนื่องจากการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโครงการที่ต้องใช้เงินกู้ยืมที่ค่อนข้างสูง และเมื่อมีการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้นกลุ่มบริษัทฯ จะทยอยจ่ายคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินจากเงินที่ได้รับจากการขายบ้าน พร้อมทั้งจ่ายคืนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.77 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 16.22 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงการพัฒนาบ้านโครงการकुณาลัย จอยจำนวนมาก ส่งผลให้เงินมีการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับโครงการดังกล่าวที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจากสิ้นปี 2560 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559 และกำไรบางส่วนในปี 2561 จำนวน 30.00 ล้านบาท ทั้ง 2 ปีจึงมีส่งผลให้ภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.05 เท่า ลดลงจากปี 2561 เนื่องจากบริษัท ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท ประกอบกับหนี้สินรวมลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 41.64 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 ลดลง

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

นโยบายของรัฐบาล

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

นอกจากนี้ ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน ที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้ออกใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้เดือน มกราคม 2563 อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่ดินของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หากมีการถือที่ดินรกร้างว่างเปล่า จะถูกจัดเก็บภาษี

สภาวะเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง

ความไม่มั่นคงในสถานการณ์ทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวลง ความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจลดน้อยลง และการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ส่งผลให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงตาม ประกอบกับประเด็นความขัดแย้งทางการเมืองภายหลังจากการเลือกตั้งเสร็จสิ้น อาจส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคยังมีความไม่มั่นคงในสถานการณ์ด้านการเมืองและเศรษฐกิจ รวมถึงนโยบายภาครัฐที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเลือกตั้ง อาทิ นโยบายการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น โครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง ทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งหากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวถูกชะลอลง ผู้บริโภคอาจจะลดการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์บ้านกับกลุ่มบริษัทฯ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ อาจมีรายได้ไม่ตรงตามที่ได้ประมาณการไว้ และอาจต้องเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ ๆ เพื่อรอประเมินสถานการณ์ต่อไปก่อนตัดสินใจ

นโยบายการปล่อยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินและการให้สินเชื่อ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น รวมถึงแนวโน้มการปรับดอกเบี้ยนโยบายจากธนาคารแห่งประเทศไทย อาจส่งผลให้สถาบันการเงินมีการปรับดอกเบี้ยเงินกู้ตาม ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องต้นทุนทางการเงินที่อาจปรับสูงขึ้นตาม และอาจส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในอนาคต นอกจากนี้ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า อาจส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถนำเงินมาชำระค่าบ้านกับกลุ่มบริษัทฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามที่ประมาณการ

ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการพัฒนาและขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่นๆ จึงมีความจำเป็นต้องวางแผนการพัฒนาโครงการไว้ล่วงหน้า เพื่อให้มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาและสามารถมีสินค้าไว้ขายอยู่ตลอดเวลา และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง หากผู้ประกอบการไม่ได้มีการติดตามยอดขายหรือของสินค้าที่มีไว้ขาย และติดตามประเมินความต้องการและความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการอาจประสบปัญหาสินค้าไม่เพียงพอที่จะขายให้กับลูกค้าได้ หรือไม่สามารถเปิดโครงการใหม่ได้ทันเวลา จนส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถมีรายได้อย่างต่อเนื่อง

การลดลงของกำไรสุทธิต่อหุ้นเนื่องจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชน

จากการเพิ่มทุนที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับรอบบัญชีงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วรวมเท่ากับ 200.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท ซึ่งได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 165.00 ล้านบาท ในวันที่ 17 มีนาคม 2559 จากการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 โดยการออกหุ้นสามัญเพื่อจัดสรรเป็นหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้นเท่ากับ 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 200.00 ล้านบาท เป็น 225.00 ล้านบาท โดยการ

ออกหุ้นสามัญเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น แต่ไม่มีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นเพิ่มทุน จึงมีการเสนอขายให้กับผู้ลงทุนรายหนึ่งแบบเฉพาะเจาะจง รวมจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากเดิมหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ภายหลังเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นดังกล่าว เพิ่มขึ้นจาก 225,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท เป็น 450,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาท นอกจากนี้ ในคราวเดียวกันที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 75.00 ล้านบาท จาก 225.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท ด้วยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปในช่วงเดือนธันวาคม

รายการ	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ณ 17 มีนาคม 2559	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ณ 11 มกราคม 2560	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2562 ณ 5 สิงหาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2562
ทุนจดทะเบียน (บาท)	200,000,000	225,000,000	300,000,000	300,000,000
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (บาท)	200,000,000	225,000,000	300,000,000	300,000,000
จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	2,000,000	2,250,000	450,000,000	600,000,000
ราคาพาร์ (บาท)	100.00	100.00	0.50	0.50
กำไรต่อหุ้น (บาท)	26.14 ¹	3.02 ²	0.14 ³	0.09

หมายเหตุ : 1 อ้างอิงกำไรสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2558 จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบโดย นายเมธี รัตนศรีเมธา ทะเบียนเลขที่ 3425

2 อ้างอิงกำไรสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2559 จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบโดย นายเมธี รัตนศรีเมธา ทะเบียนเลขที่ 3425

3 อ้างอิงกำไรสุทธิ 4 ไตรมาส ย้อนหลังของบริษัทฯ (ไตรมาส 4 ปี 2561 - ไตรมาส 3 ปี 2562)

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการบริษัท



นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล

- ประธานกรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ

อายุ 59 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- Bachelor of Science in Electrical Engineering - The University of Texas at Austin
- Master of Science in Computer Engineering - The University of Texas at Austin
- Master of Business Administration - The University of Texas at Austin
- หลักสูตร Director Certification Program (DAP) รุ่นที่ 31/2003
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 41/2017

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2560 – ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท
2560 – ปัจจุบัน	บจก. ซิมส์แอป	กรรมการ
2560 – ปัจจุบัน	บจก. ไอเอส อินโนเวชั่น	ประธานกรรมการบริหาร
2558 – 2559	บมจ. อควา คอร์ปอเรชั่น	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2556 – 2558	บจก. อาคาเนย์ แกลปิ๊ตอล	กรรมการบริหาร
2548 – 2556	ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	กรรมการผู้จัดการใหญ่

**นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ**

- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

อายุ 68 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Post Graduate Diploma in International Tax Program - Harvard University, USA
- Master of Business Administration/Commerce - Easter New Mexico University, England
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 73/2006
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 22/2016

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2560 – ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2559 – ปัจจุบัน	บมจ. เชียงใหม่ริมดอย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2558 – ปัจจุบัน	บมจ. อาเซียนโปแตชชัยภูมิ	กรรมการบริษัท
2558 – ปัจจุบัน	บมจ. โอรา แอปปีตอล	กรรมการบริษัท
2561 – ปัจจุบัน	บจก. โอรา แอดไวเซอร์	กรรมการ
2560 – ปัจจุบัน	บมจ. ยูนิส (เอเชีย)	กรรมการ
2558 – ปัจจุบัน	บจก. สำนักที่ปรึกษาภาษีเอสซีแอล	กรรมการ
2555 – ปัจจุบัน	บมจ. เอ็นพีพีจี (ประเทศไทย)	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2554 -2557	องค์การตลาด กระทรวงมหาดไทย	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
2554 – 2557	การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย	ที่ปรึกษา
2550 – 2557	บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ

**นายณวัฒน์ ประสพบุตร**

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

อายุ 47 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี วิชาเอกสาขาระบบสารสนเทศคอมพิวเตอร์/วิชาโทการเงิน - Bentley University, Massachusetts, USA
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 104/2008
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 21/2009

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2560 - ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
2560 - ปัจจุบัน	บมจ.โมโน เทคโนโลยี	ผู้ช่วยประธานกรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด
2560 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน เพลย์	กรรมการ
2560 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน แอสโทร	กรรมการ
2559 - ปัจจุบัน	บจก. ทีโมเมนต์	กรรมการ
2558 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน ทาเลนท์ สตูดิโอ	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน เรดิโอ	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน เรดิโอ บรอดคาสท์	กรรมการ
2557- ปัจจุบัน	บจก. เออร์เนสต์ คิม เทรดดิ้ง	กรรมการ
2556 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน บรอดคาสท์	กรรมการผู้จัดการ
2556 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน สปอร์ต เอ็นเตอร์เทนเมนต์	กรรมการ
2555 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน เจเนอเรชั่น	กรรมการผู้จัดการ
2553 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน ฟาร์ม	กรรมการ
2553 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน โปรดักชั่น	กรรมการ
2553 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน อินโฟ ซิสเต็มส์	กรรมการ
2551 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน ทราเวล	กรรมการ
2550- ปัจจุบัน	บจก. กรีนสตาร์ เอ็นไวรอนเมนต์	กรรมการ
2546- ปัจจุบัน	บจก. นาเวสโก้	กรรมการ
2546 - ปัจจุบัน	บจก. โมโน มิวสิค (เดิมชื่อ บจก. โมโน เอ็นเตอร์เทนเมนต์)	กรรมการ


นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานบริหารความเสี่ยง

อายุ 40 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี บัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 87/2011

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2561 - ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานบริหารความเสี่ยง
2558- ปัจจุบัน	บมจ. พีพี โพรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
2558 -ปัจจุบัน	บจก. เบสท์ ออติก	กรรมการ ผู้สอบบัญชี
2557	บจก. บี เอส ออติก	ผู้สอบบัญชี
2553 - 2556	บมจ. แอปโซลูท อิมแพค	กรรมการตรวจสอบ


นายคณา เกวอักษร

- กรรมการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- ประธานกรรมการบริหาร

อายุ 47 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 7.73%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : เป็นสามีของ

นางประวีรัตน์ เกวอักษร

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Master of Business Administration - University of Colorado
- MS (FINANCE) - University of Colorado
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 199/2015

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2560 - ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร
2555 - ปัจจุบัน	บจก. คอมฟอร์ม	กรรมการผู้จัดการ
2553 - ปัจจุบัน	บจก. ภูมิลักษณ์	กรรมการ
2547 - ปัจจุบัน	บจก. เพ็ญจิรา โฮลดิ้ง	กรรมการ

**นางประวีรัตน์ เทวอักษร**

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ 46 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 6.82%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : เป็นภรรยาของ นายคุณา เทวอักษร

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี ครุศาสตร์ ภาควิชาศิลปศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- MBA – Creighton University, OMAHA, Nebraska, U.S.A
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 199/2015
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 111/2014

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2560 – ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า คุณาลัย	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2560 - ปัจจุบัน 2550 – 2559	บจก. บ้านชมพู บจ. วิลล่า คุณาลัย	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ

**นายไพศาล คัมภวณิช**

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร

อายุ 38 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 3.33%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : เป็นน้องชายของ นางประวีรัตน์ เทวอักษร

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี ศิลปะศาสตร์ เอกการท่องเที่ยวและบริการ วิทยาลัยนานาชาติมหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจเอกการจัดการ มหาวิทยาลัยรังสิต
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 259/2018
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 137/2017

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร	บมจ. วิลล่า คุณาลัย
2559 – ปัจจุบัน 2559 – 2560	กรรมการ ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	บจก. วิลล่า วาณิช บจก. วิลล่า คุณาลัย


นายปริญญญา เทวอักษร

- กรรมการ

อายุ 38 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 2.00%

 ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : เป็นลูกพี่ลูกน้องของ
นายคุณา เทวอักษร

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- Bachelor of Commerce - University of Melbourne, Australia
- Master of Business Administration - New York University, USA
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 107/2014

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2561 - ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต	กรรมการ
2562 - ปัจจุบัน	บจก. พี.พี.เอส. ฟู๊ด (กรุ๊ป)	กรรมการ
2561 - ปัจจุบัน	บจก. แคมป์ปิตอล เอ เวเนเจอร์	กรรมการ
2561 - ปัจจุบัน	บจก. แอสตัน วัน	กรรมการ
2558 - ปัจจุบัน	บจก. เค เอส พี สแควร์	กรรมการ
2558 - ปัจจุบัน	บจก. ที ยู เค แลนด์	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บมจ. อักษรเอ็ดดูเคชั่น	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บจก. ธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บจก. ศรีสมาน พร็อพเพอร์ตี้	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บจก. อักษรเจริญทัศน์ อจก.	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บจก. กาญจนา พร็อพเพอร์ตี้	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บจก. ริวิวร่า พร็อพเพอร์ตี้	กรรมการ
2557 - ปัจจุบัน	บจก. อาช้อฮูฮาลาม-ยูดีทาวน์	กรรมการ
2555 - ปัจจุบัน	บจก. เพ็ญจิรา โฮลดิ้ง	กรรมการ
2554 - ปัจจุบัน	บจก. คอมฟอร์ม	ผู้อำนวยการ กรรมการ
2560 - 2561	บจก. บัฟ (ประเทศไทย)	กรรมการ
2558 - 2560	บจก. เอชกูโพลล์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน กรรมการ
2557 - 2559	บมจ. นิปปอนเพ็ค (ประเทศไทย)	กรรมการ

นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน

อายุ 42 ปี

- กรรมการบริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 0.17%

- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน
และงบประมาณ

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 137/2017
- หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets Program

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2559 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและงบประมาณ	บมจ. วิลล่า คุณาลัย
2547 - 2559	รองผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์สาย สินเชื่อธุรกิจ	ธนาคารเกียรตินาคิน

นางสาวอนุภา ทอเพเลีย

อายุ 53 ปี

- ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 0.03%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปวช. การตลาด โรงเรียนอุตสาหกรรม

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2562 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้	บมจ. วิลล่า คุณาลัย
2550 - 2561	ผู้จัดการฝ่ายขายและสินเชื่อโครงการ	บจก. วิลล่า คุณาลัย

นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร

อายุ 41 ปี

- ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 0.17%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบุรี

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2562 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน	บมจ. วิลล่า คุณาลัย
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สำนักพิมพ์ช้างน้อย
2550 – 2561	ผู้จัดการทั่วไป	บจก. วิลล่า คุณาลัย

นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย

- ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงานและ
ปฏิบัติการโครงการ

อายุ 51 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 0.12%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2562 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงานและปฏิบัติการโครงการ	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต
2560 – 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงานและปฏิบัติการรายได้	บจก. วิลล่า ภูเก็ต
2553 - 2559	ผู้จัดการโครงการ	บจก. วิลล่า ภูเก็ต

นางสาวจินตนา ร้อยนาค

- ผู้จัดการแผนกบัญชี

อายุ 38 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 0.03%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- หลักสูตร ORIENTATION COURSE FOR CHIEF ACCOUNTANTS FOCUSING ON FINANCIAL REPORTING
- หลักสูตร Update มาตรฐานการรายงานทางการเงินปี 2559 และก้าวหน้า IFRS ฉบับใหม่ที่จะนำมาใช้ในอนาคต

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2556 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต

นางสาวกุลิสรา วัฒนวิทย์

- ผู้จัดการแผนกบัญชี

อายุ 31 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 0.02%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) 79/2017
- หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT) 39/2017

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2561 – ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า ภูเก็ต	เลขาธิการบริษัท
2559 – 2561	บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้	เลขาธิการบริษัท
2556 - 2559	บมจ. อีสตัน กรุ๊ป	นักลงทุนสัมพันธ์
2555 - 2556	บมจ. ประโยชน์	นักลงทุนสัมพันธ์
2553 - 2555	DBS Vickers Securities (Thailand)	ที่ปรึกษาการลงทุน

รายชื่อ	บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้อง								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
นายธวัชชัย สุกธิกิจพิศาล	C, ID									
นายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ	D, ID, CAC	D, IV	D	D	D, IV					
นายณวัฒน์ ประสพเนตร	D, ID, AC									EC
นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	CRM, ID, AC, D					AC	D			
นายปริญญญา เทวอักษร	D									
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	RM, EC									
นายคุณา เทวอักษร	CEO, RM, D							D		
นายไพศาล ศังวณิช	D, EC								D	
นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	M									
นางสาวอนุภา ทอเพเลีย	M									
นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	M									
นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย	M									
นางสาวจินตนา ร้อยนาค	MF									
นางสาวกุลิสรา รัตนวิทย์	CS									

รายชื่อ	บริษัทที่เกี่ยวข้อง									
	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
นายธวัชชัย สุกธิกิจพิศาล										
นายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ										
นายณวัฒน์ ประสพเนตร	EC	EC	EC	EC	EC	EC	EC	D	D	D
นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร										
นายปริญญญา เทวอักษร										
นางประวีรัตน์ เทวอักษร										
นายคุณา เทวอักษร										
นายไพศาล ศังวณิช										
นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์										
นางสาวอนุภา ทอเพเลีย										
นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร										
นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย										
นางสาวจินตนา ร้อยนาค										
นางสาวกุลิสรา รัตนวิทย์										

หมายเหตุ : C = ประธานกรรมการ D = กรรมการ CEO = ประธานกรรมการบริหาร EC = กรรมการบริหาร CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ AC = กรรมการตรวจสอบ
ID = กรรมการอิสระ M = ผู้บริหาร CRM = ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง RM = กรรมการบริหารความเสี่ยง CS = เลขานุการบริษัท MF = ผู้จัดการแผนกบัญชี

รายชื่อ	บริษัทที่เกี่ยวข้อง										
	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
นายรัชชชัย สุกธกิจพิศาล											
นายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ											
นายนวนินทร์ ประสพเนตร											
นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร											
นายปริญญ์ เทวอักษร	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
นางประวีรัตน์ เทวอักษร											
นายคุณา เทวอักษร											
นายไพศาล ศังวณิช											
นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์											
นางสาวอนุภา ทอมเพ็ญ											
นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร											
นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย											
นางสาวจินตนา ร้อยนาค											
นางสาวกุลิสรา รัชญวิทย์											

หมายเหตุ : C = ประธานกรรมการ D = กรรมการ CEO = ประธานกรรมการบริหาร EC = กรรมการบริหาร CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ AC = กรรมการตรวจสอบ
 ID = กรรมการอิสระ M = ผู้บริหาร CRM = ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง RM = กรรมการบริหารความเสี่ยง CS = เลขานุการบริษัท MF = ผู้จัดการแผนกบัญชี

บริษัทที่เกี่ยวข้อง

- | | | | |
|--|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 1. เขียวไหม้ริมดอย (มหาชน) | 9. บจก. โมโน โปรดักชั่น | 17. บจก. นาเวสโก้ | 25. บจก. อักษรเจริญทัศน์ (อจท) |
| 2. อาเซียนโปเตซชัยภูมิ จำกัด(มหาชน) | 10. บจก. โมโน เอ็นเตอร์เทนเมนต์ | 18. บจก. กรีนสตาร์ เอ็นไวรอนเม้นท์ | 26. บจก. เค เอส พี สแควร์ |
| 3. โอรา แคมป์ดอล จำกัด (มหาชน) | 11. บจก. โมโน คาเลนาร์ สตูดิโอ | 19. บจก. เฮอริเบิล คิง เทรดดิ้ง | 27. บจก. ที ยู เค แลนด์ |
| 4. นิปปอนแพ็ค (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน) | 12. บจก. โมโน สปอร์ต เอ็น | 20. บจก. คอมฟอร์ม | 28. บจก. กาญจนา พร็อพเพอร์ตี้ |
| 5. บมจ. ไทยลักซ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ | 13. บจก. โมโน ทราเวล | 21. บมจ. อักษรเอดดูเคชั่น | 29. บจก. ริเวียร่า พร็อพเพอร์ตี้ |
| 6. บจ. เบสท์ ออดิท | 14. บจก. โมโน อินโฟ ซิสเต็มส์ | 22. บจก. เพ็ญจิรา โฮลดิ้ง | 30. บจก. แคมป์ดอล เอ เวเนเจอร์ |
| 7. CARNIVAL CO.,LTD | 15. บจก. โมโน เรดิโอ | 23. บจก. ธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้ | |
| 8. บจก. ฟิวชั่น แกลลอรี | 16. บจก. โมโน ฟิล์ม | 24. บจก. ศรีสมาน พร็อพเพอร์ตี้ | |

2. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด)

นายไพศาล คัมภวณิช

- กรรมการ

- กรรมการบริหาร

อายุ 38 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : 4.36%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : เป็นน้องชายของนางประวีรัตน์ เทวอักษร

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม

- ปริญญาตรี ศิลปศาสตร เอกการท่องเที่ยวและบริการ วิทยาลัยนานาชาติมหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจเอกการจัดการ มหาวิทยาลัยรังสิต
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 259/2018
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 137/2017

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2560 – ปัจจุบัน	บมจ. วิลล่า กรุณาเลีย	กรรมการ กรรมการบริหาร
2559 – ปัจจุบัน	บจก. วิลล่า วาณิช	กรรมการ
2559 – 2560	บจก. วิลล่า กรุณาเลีย	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง

3. รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยหัวหน้าทีมตรวจสอบควบคุมภายในมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา และประสบการณ์ในการทำงาน ดังนี้

น.ส.มนพัทธ์ ภูมิรัตนจรินทร์

อายุ 44 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประสบการณ์

- ปริญญาโท สาขาบัญชีบริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT)
- ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (IACP)
- ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบอิสระในการตรวจประเมินเอกสารอ้างอิงของกลุ่มธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ที่ได้เข้าร่วมโครงการ CAC SME Certification

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ตำแหน่ง
2551 – ปัจจุบัน	บจก. พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท	รองกรรมการฝ่ายปฏิบัติการ หัวหน้าสายงาน และหัวหน้าทีมตรวจสอบภายใน เลาฐานการคณะกรรมการตรวจสอบให้กับ บริษัทลูกค้า ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
2548 – 2549	บริษัทหลักทรัพย์ ซีบีไอ จำกัด (มหาชน)	เจ้าหน้าที่การตลาด
2546 – 2547	มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต	อาจารย์ผู้ช่วยสอน



สร้างพื้นที่ สร้างความสุข



ดาวน์โหลด PDF

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

โทร. 02-834-4938-41 www.kunalai.co.th