



KUNALAI

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568
แบบ 56-1 One Report
ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-One Report)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568



สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	11
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	44
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	48
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	49
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	54

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	55
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	57

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	90
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ	94
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	99
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	111

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	120
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	135
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	137

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป	154
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	157
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	158
5.4 ตลาดรอง	159
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่oprประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	160

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	162
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	177
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	187

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	189
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	190
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	200
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	209
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	213
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	216

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	218
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	236
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	238

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน	243
9.2 รายการระหว่างกัน	258

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	261
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	263
งบการเงิน	271
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	281

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ	332
-----------	-----

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

ในปีที่ผ่านมา ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวต่อเนื่อง ต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับสูง ความไม่แน่นอนจากสงครามทางการค้า ภาคการท่องเที่ยวที่ชะลอตัว รวมถึงการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของสังคมและพฤติกรรมผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ยังคงสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคง ด้วยความมุ่งมั่นของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ที่ยึดมั่นในวิสัยทัศน์และหลักการดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญสูงสุดกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทฯ ได้กำหนดและปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส ตลอดจนการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน คู่ค้า ลูกค้า และสังคมโดยรวม

ท่ามกลางบริบทของการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาธุรกิจให้สอดคล้องกับเมกะเทรนด์ในระยะยาว ทั้งด้านโครงสร้างประชากร การอยู่อาศัยของครอบครัวหลายเจนเนอเรชัน และคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ คณะกรรมการเชื่อมั่นว่าการวางรากฐานธุรกิจบนความเข้าใจลูกค้าอย่างลึกซึ้ง ควบคู่กับการเลือกทำเลและรูปแบบโครงการที่มีศักยภาพ จะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงบทบาทในการมีส่วนร่วมต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการสร้างคุณค่าร่วมให้กับชุมชนโดยรอบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development)

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า สถาบันการเงิน และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา รวมถึงขอขอบคุณคณะผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ทุ่มเทแรงกายแรงใจในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะกำกับดูแลและผลักดันองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคง โปร่งใส และยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและสังคมไทยต่อไป

ด้วยความเคารพอย่างสูง

นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน)

วิสัยทัศน์

“มุ่งสู่การเป็นผู้นำอันดับหนึ่งในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตปริมณฑล ภายใต้แนวคิด ‘ความสุขสร้างบ้าน’ ด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยคุณภาพ คำนึงถึงคุณค่าการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความสุขและคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคม”

วัตถุประสงค์

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

1. ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ในทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าอย่างเหมาะสม

2. สร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและคุณค่าการอยู่อาศัย

ด้วยการออกแบบที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิต คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อม เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

3. ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและเติบโตอย่างยั่งยืน

โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการต้นทุน การพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ และการสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้น

4. สร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย

ผ่านการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีมาตรฐาน การให้บริการหลังการขาย และการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม

5. คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

โดยบูรณาการแนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมควบคู่กับการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมาย

บริษัท วิลล่า คุmara จำกัด (มหาชน) กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจเพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ดังนี้

1. เสริมสร้างความเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตปริมณฑล
โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพ สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และรักษามาตรฐานคุณภาพของโครงการอย่างต่อเนื่อง
2. สร้างการเติบโตของรายได้และผลประกอบการอย่างสม่ำเสมอ
ผ่านการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว
3. ยกระดับคุณภาพสินค้าและบริการเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
โดยมุ่งเน้นการออกแบบที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัยจริง การก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน และการบริการหลังการขายที่มีคุณภาพ
4. ดำเนินธุรกิจบนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความโปร่งใส
เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน
5. ขับเคลื่อนองค์กรสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน
ด้วยการบูรณาการมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) เข้ากับการดำเนินธุรกิจ ควบคู่กับการสร้างประโยชน์ให้แก่ชุมชนและสังคมโดยรวม

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัท วิลล่า คุmara จำกัด (มหาชน) กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานเพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ในบริเวณ 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานคร ควบคู่กับการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1. กลยุทธ์การพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพ
มุ่งเน้นการคัดเลือกที่ดินในบริเวณ 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโต มีความสะดวกด้านการคมนาคม และสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของโครงการ
2. กลยุทธ์การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย
พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีคุณภาพ ภายใต้แนวคิด “ความสุขสร้างบ้าน” โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบที่คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย คุณภาพการก่อสร้าง และสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยในระยะยาว
3. กลยุทธ์การบริหารต้นทุนและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน
บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีวินัยและรอบคอบ ตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การก่อสร้าง ไปจนถึงการบริหารโครงการ เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรและความมั่นคงทางการเงินของบริษัท
4. กลยุทธ์การตลาดและการขายที่มุ่งเน้นลูกค้าเป็นศูนย์กลาง
ดำเนินกลยุทธ์การตลาดและการขายที่เหมาะสมกับลักษณะของแต่ละพื้นที่ ควบคู่กับการให้บริการที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างการรับรู้ในแบรนด์ ความเชื่อมั่น และความพึงพอใจของลูกค้า
5. กลยุทธ์การกำกับดูแลกิจการและการบริหารความเสี่ยง
ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน
6. กลยุทธ์การพัฒนาอย่างยั่งยืนและ ESG
บูรณาการมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) เข้ากับการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงการให้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การดูแลชุมชนโดยรอบโครงการ และการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่องค์กรและสังคม

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
----	-----------------------------------

2568	กุมภาพันธ์ 2568	บริษัทฯ ออกหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 มูลค่า 69.496 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
	พฤษภาคม 2568	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2568 รวมมูลค่า 148.1 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570
	กรกฎาคม 2568	บริษัทฯ ชำระคืนหุ้นกู้ KUN257A มูลค่า 440,000,000 บาท
		บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2568 รวมมูลค่า 92.8 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2568 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570
	ตุลาคม 2568	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้มีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2568 รวมมูลค่า 105.1 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570
2567	สิงหาคม 2567	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2567 รวมมูลค่า 108 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2567 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2569
	กันยายน 2567	บริษัทฯ ย้ายจาก MAI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย SET เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2567
	พฤศจิกายน 2567	บริษัทฯ ชำระคืนหุ้นกู้ KUN24NA มูลค่า 200,000,000 บาท
2566	พฤษภาคม 2566	บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท ในระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้น สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน 62,710,139 หุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 131,691,291.90 บาท
	มิถุนายน 2566	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย เพอร์รา” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 120 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 617.45 ล้านบาท
	กรกฎาคม 2566	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “นาวารา รังสิต – คลอง 2” จังหวัดปทุมธานี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 865 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 6,583.45 ล้านบาท
	สิงหาคม 2566	บริษัทฯ ได้รับรางวัล Best Housing Developer Awards 2023 จาก Dot Property Thailand

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	
2565	กุมภาพันธ์ 2565	บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรให้แก่บริษัทฯ ที่ระดับ "BB" พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565
	พฤษภาคม 2565	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 รวมมูลค่า 200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 ระยะเวลา 2 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567
		เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย เดซี่” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 211 หลัง มูลค่าโครงการ 835 ล้านบาท
	กันยายน 2565	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “นาวารา พระราม 2” เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 469 หลัง และที่ดินเปล่า 2 แปลง มูลค่าโครงการ 3,700 ล้านบาท
ตุลาคม 2565	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 รวมมูลค่า 440 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 ระยะเวลา 2 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2568	
2564	เมษายน 2564	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2 รวมมูลค่า 150 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2566
		จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 222,399,999 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นสามัญปันผล, การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1
	สิงหาคม 2564	จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อันได้แก่สินทรัพย์ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและใบอนุญาตจัดสรรโครงการคุณาลัย การ์ดैन รีสอร์ท
	ตุลาคม 2564	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมมูลค่า 120 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567
เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พาร์โก้” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 96 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 485 ล้านบาท		
2563	มีนาคม 2563	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรีเมียม” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 411 หลัง มูลค่าโครงการ 1,419.64 ล้านบาท
		เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ปีกินส์ 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 307 หลัง มูลค่าโครงการ 728.78 ล้านบาท
	เมษายน 2563	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นสามัญปันผล
	ตุลาคม 2563	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งแรก รวมมูลค่า 90 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 ระยะเวลา 2 ปี โดยครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2565

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	
2562	กุมภาพันธ์ 2562	วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และได้แปลงสภาพจากบริษัทจำกัด เป็น บริษัทจำกัดมหาชน
	พฤษภาคม 2562	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ออน จอย 314” จังหวัดฉะเชิงเทรา มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 132 หลัง มูลค่าโครงการ 473.02 ล้านบาท
	สิงหาคม 2562	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)
	ธันวาคม 2562	วันที่ 17 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ส่งรับหุ้นสามัญบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “KUN” เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และได้เข้าทำการซื้อขายหลักทรัพย์อย่างเป็นทางการ (First day Trade)

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : มี

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

รายการการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง			
รายการที่ 1			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		200.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	ส.ค. 2566 - ก.ค. 2567	10.00	10.00
2. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	ส.ค. 2566 - ก.ค. 2567	190.00	190.00
<p>การดำเนินการตามวัตถุประสงค์</p> <p>บรรลุวัตถุประสงค์</p> <p>ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์</p> <p>-</p> <p>ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>-</p>			

รายการที่ 2			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		108.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด (Roll Over)	ส.ค. 2567 - พ.ย. 2567	108.00	108.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 3			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		100.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ	พ.ย. 2568	100.00	100.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 4			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
หุ้นกู้แปลงสภาพ		69.49 ล้านบาท	

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดย ประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด (Roll Over)	ก.ค. 2568	69.49	69.49
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 5			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		148.10 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดย ประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด (Roll Over)	ก.ค. 2569	148.10	148.10
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 6			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		92.80 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดย ประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อใช้ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่าย ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน	ส.ค. 2569	92.80	92.80

การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 7			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		105.10 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อชำระคืนหนี้อื่น	พ.ย. 2568	44.82	44.82
2. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll - over)	ธ.ค. 2568	50.00	50.00
3. เพื่อใช้ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน	ต.ค. 2569	10.28	0.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ หรือ เปลี่ยนวัตถุประสงค์ ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			

กฎหมายที่บังคับใช้ (สำหรับบริษัทที่เคยเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้)

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ บริษัท วิลล่า คุmara จำกัด (มหาชน) สำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อผูกพันหรือเงื่อนไขหรือไม่ : มี

ข้อผูกพันที่บริษัทฯ ให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือ เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์

เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับกับบริษัทจดทะเบียนและบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหน้าที่ตามมาตรา 56 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ตามงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 (สามต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ (รายละเอียดคำจำกัดความปรากฏตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้)

"หนี้สินสุทธิ" หมายถึงหนี้สินรวมในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้ำประกัน (หนี้ในทางการค้ำประกันหมายถึงหนี้อื่นใดที่มีใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

"งบการเงินรวม" หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : KUN

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง

จังหวัด : นนทบุรี

รหัสไปรษณีย์ : 11110

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

เลขทะเบียนบริษัท : 0105550091223

โทรศัพท์ : 0-2834-4938-40

โทรสาร : 0-2834-4954

เว็บไซต์บริษัท : www.kunalai.co.th

อีเมล : info@villakunalai.com

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

หุ้นสามัญ : 819,384,273

หุ้นบุริมสิทธิ : 0

KUNALAI

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	737.26	667.80	516.44
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	728.45	663.09	514.01
อื่น ๆ (พันบาท)	8.81	4.71	2.43
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	98.81%	99.29%	99.53%
อื่น ๆ (%)	1.19%	0.71%	0.47%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	737.26	667.80	516.44
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	737.26	667.80	516.44
รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากในประเทศ (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากต่างประเทศ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	8.81	4.71	2.43
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	8.81	4.71	2.43
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย

ข้อมูลผลิตภัณฑ์

1. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยโดยกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งอยู่โซนบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี , โซนพระราม 2 จังหวัดกรุงเทพมหานคร และโซนรังสิต จังหวัดปทุมธานี กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็กจนถึงโครงการขนาดใหญ่ กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่เปิดไปแล้ว 10 โครงการ โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 6 โครงการ รอพัฒนาโครงการในเฟส 2 จำนวน 2 โครงการ และมีที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต 1 โครงการ โดยมีชื่อ และลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละโครงการดังนี้

โครงการ		ลักษณะผลิตภัณฑ์				
		บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	สถานะ
1.	วิลล่า คุณาลัย 1	/	/		/	ปิดโครงการ
2.	วิลล่า คุณาลัย 2	/	/			ปิดโครงการ
3.	วิลล่า คุณาลัย 3	/	/			ปิดโครงการ
4.	คุณาลัย พราว	/	/			ปิดโครงการ
5.	คุณาลัย พรีเมียม	/	/		/	ปิดโครงการ
6.	คุณาลัย ซิมโฟนี		/			ปิดโครงการ
7.	คุณาลัย ปิกนิกส์			/		ปิดโครงการ
8.	คุณาลัย พอลเลน		/			ปิดโครงการ
9.	คุณาลัย จอย	/	/			ปิดโครงการ
10.	คุณาลัย จอยออน 314	/	/			ปิดโครงการ
11.	คุณาลัย ปิกนิกส์ 2	/	/	/	/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
12.	คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	/	/		/	ปิดการขายโครงการเฟส 1 คงเหลือพัฒนาในเฟส 2
13.	คุณาลัย พาร์โก		/			ปิดการขายโครงการเฟส 1 คงเหลือพัฒนาในเฟส 2
14.	คุณาลัย เดซี่	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
15.	นาวาร่า พระราม 2		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
16.	คุณาลัย เพอร์รา		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
17.	นาวาร่า รังสิต - คลอง 2		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
18.	คุณาลัย พรีเม็กซ์	/				อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	
สูง >5.00 ล้านบาทต่อหน่วย	   			
กลาง >3.00 ล้านบาทต่อหน่วย	       			
ต่ำ >2.00 ล้านบาทต่อหน่วย		 		

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียด ความสำเร็จในการขายและโอนของโครงการทั้งหมด รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้ดังนี้

โครงการ	เริ่มเปิดขาย	เนื้อที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าโครงการรวม		ขายแล้วสะสม		โอนแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าการก่อสร้าง
			จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	
			(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(ร้อยละ)
1. คูณาลัย คอร์ทยารด์	ก.ย. 57	47-1-89.8	261	881.19	244	820	244	820	17	68	94
2. คูณาลัย บีกินส์ 2	มี.ค. 63	36-1-87.4	275	691.41	193	494.57	193	494.57	82	196.84	84.85
3. คูณาลัย พาร์โก้	ต.ค. 64	21-3-33.0	96	488.78	42	216.11	42	216.11	54	271.67	55.05
4. คูณาลัย เดซี่	พ.ค. 65	36-2-98.2	211	806.55	161	589.39	159	581.79	50	216.18	82.00
5. นาวาร่า พระราม 2	ก.ย. 65	158-2-10.0	470	3,705.37	92	639.42	82	572.20	378	3,065.9	33
6. คูณาลัย เพอร์รา	มี.ย. 66	25-3-47.9	120	554.91	27	129.49	26	125.00	93	425.422	67.28
7. นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	ก.ค. 66	284-1-38	865	6,837.26	52	293.68	46	266.73	813	6,543.58	12
8. คูณาลัย พรีเม็กซ์	ธ.ค. 67	17-0-47.7	95	382.04	9	35.78	5	19.77	86	346.262	49

โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ 6 โครงการและรอพัฒนาโครงการในเฟส 2 จำนวน 2 โครงการ นั้น ตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้ง 3 พื้นที่ ได้แก่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี, ถนนบางขุนเทียนชายทะเล กรุงเทพมหานคร และถนนเลียบคลองสอง จังหวัดปทุมธานี โดยสามารถจำแนกที่ตั้งแต่ละโครงการได้ดังนี้

โครงการ		ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ
1.	คูณาลัย คอร์ทยารด์ (เฟส2)	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	CB
2.	คูณาลัย บีกินส์ 2	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH/TH/CB
3.	คูณาลัย พาร์โก้	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH
4.	คูณาลัย เดซี่	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH
5.	นาวาร่า พระราม 2	ถนนบางขุนเทียนชายทะเล กรุงเทพมหานคร	SDH
6.	คูณาลัย เพอร์รา	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH
7.	นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	ถนนเลียบคลองสอง จังหวัดปทุมธานี	SDH
6.	คูณาลัย พรีเม็กซ์	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	DH

หมายเหตุ SDH = บ้านเดี่ยว DH = บ้านแฝด TH = ทาวน์เฮ้าส์ CB = อาคารพาณิชย์

โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการทั้งหมด 6 โครงการ และรอพัฒนาโครงการเฟส 2 จำนวน 2 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถสรุปข้อมูลของแต่ละโครงการได้ดังนี้

โครงการ คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	
	
แบรนด์สินค้า	KUNALAI COURTYARD
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	47-1-89.8 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	261 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2568	17 หลัง (คงเหลือแต่อาคารพาณิชย์เท่านั้น)
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 891 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.41 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มเจ้าของกิจการ หรือกลุ่มที่ต้องการประกอบกิจการ รวมถึงกลุ่มที่ทำออฟฟิศสำนักงาน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3ห้องนอน 3ห้องน้ำ 2ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.41 ล้านบาทปัจจุบันเหลือสินค้าขายคืออาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง ราคาเฉลี่ย 3.59 ล้านบาท • อยู่ติดถนนใหญ่ 18 เมตรในโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่กว่า 1,300 หลังคาเรือน และทำเลที่ตั้งที่ติดแวดล้อมด้วยหมู่บ้านจัดสรรมากมายเหมาะสำหรับกิจการขนาดเล็กถึงกลาง ที่ไม่ต้องมีหน้าร้าน สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นบนได้ ราคาไม่แพง โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ • ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก • อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย ปีกินส์ 2



แบรนด์สินค้า	KUNALAI begins 2
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	36-1-87.4 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	275 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2568	82 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 696 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 2.51 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน รวมถึงกลุ่มเริ่มทำงานและกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ทาวน์โฮม ซึ่งมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.16 ล้านบาท บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.79-3.8 ล้านบาท ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย พาร์โก



แบรนด์สินค้า	<div style="text-align: center;">  </div>
ที่ตั้ง	หมู่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	21-3-33.0 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
จำนวนหลัง	96 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2568	54 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 488 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 5.08 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัวใหญ่เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างความครัวและต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยวรูปแบบอิตาเลียนสไตล์ซึ่งมี 34ห้องนอน 3ห้องน้ำ 2ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.11ล้านบาท • ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ • ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก

โครงการ คุณาลัย เดซี่



แบรนด์สินค้า	KUNALAI Daisy
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	36-2-98.2 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด
จำนวนหลัง	211 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2568	50 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 806.5 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.82 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อความเป็นส่วนตัวหรือสร้างครอบครัว และต้องการขายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ● บ้านเดี่ยว และบ้านแฝดสไตล์บ้านเดี่ยวซึ่งมี 3-4 ห้องนอน 3-4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.82 ล้านบาท ● ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ ● ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก ● อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ นาวารา พระราม 2



แบรนด์สินค้า

NAVARA
RAMA 2

ที่ตั้งโครงการ

แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่โครงการ

158-2-10 ไร่

ลักษณะผลิตภัณฑ์

บ้านเดี่ยว

จำนวนหลัง

470 หลัง

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2568

378 หลัง

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 3,705 ล้านบาท

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)

ประมาณ 7.8 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มคนวัยทำงานที่มีตำแหน่งระดับผู้จัดการขึ้นไป เป็นครอบครัวที่มีรายได้ทั้งสามีและภรรยา รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

จุดเด่นของโครงการ

- บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่รอบบ้านมาก มี 4 ห้องนอน 3-4 ห้องน้ำ 2-4 ที่จอดรถ และมีพื้นที่ใช้สอยมาก รองรับครอบครัวที่ใหญ่ ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ ห้องนอนที่ 4 จะอยู่ชั้น 1 เหมาะกับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ
- ทำเลที่ตั้งที่ดี ติดถนนบางขุนเทียนชายทะเล และใกล้กับโรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า
- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก , ถนนพระราม 2 ถนนสุขสวัสดิ์ ,ถนนประชาอุทิศและมีทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบางขุนเทียน1
- การพัฒนาของรัฐที่อยู่ระหว่างก่อสร้างทางด่วนสายพระราม 3 ดาวคะนอง-วงแหวนตะวันตกและทางยกระดับลอยฟ้าบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว

โครงการ คุณาลัย เพอร์รา



แบรนด์สินค้า	KUNALAI Purra.
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	25-3-47.9 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
จำนวนหลัง	120 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2568	93 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 554 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 4.62 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัวใหญ่เพื่อเป็นส่วนตัว หรือสร้างความครัวและต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ● บ้านเดี่ยว ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.62 ล้านบาท ● ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ ● ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก

โครงการ นาวารา รังสิต – คลอง 2



แบรนด์สินค้า

NAVARA 
RANGSIT - KLONG 2

ที่ตั้งโครงการ

ตำบลคลองสอง อำเภอกลองหลวง จังหวัดนนทบุรี

เนื้อที่โครงการ

284-1-38 ไร่

ลักษณะผลิตภัณฑ์

บ้านเดี่ยว

จำนวนหลัง

865 หลัง

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2568

813 หลัง

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 6,537 ล้านบาท

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)

ประมาณ 7.9 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มคนวัยทำงานที่มีรายได้สูง เช่นแพทย์ , นักบิน เจ้าของกิจการ เป็นครอบครัวที่มีรายได้ทั้งสามีและภรรยา รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

จุดเด่นของโครงการ

เป็นโครงการที่ร่มรื่น รายล้อมไปด้วยต้นไม้ใหญ่ และความเป็นธรรมชาติ บ้านมีตั้งแต่ตัวบ้านขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ที่จอดรถ ไปจนถึงบ้านที่ขนาด 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ และทำเลที่อยู่ระหว่างรังสิต - คลอง 2 และ ถนนคลองหลวงทำให้การเดินทางไปยังจุดสำคัญต่างๆ สะดวก และยังอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกชั้นนำ เช่นห้างสรรพสินค้า , สถานศึกษา , มหาวิทยาลัย และโรงพยาบาล

โครงการ คุณาลัย พรีเมียมลักซ์



แบรนด์สินค้า	KUNALAI PreemLUXE
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	17-0-20.9 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด
จำนวนหลัง	95 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2568	86 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 382 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 4.06 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัว เพื่อเป็นส่วนตัว หรือสร้างความมั่นคงให้ครอบครัว ซึ่งมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ● บ้านแฝด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ โดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.06 ล้านบาท ● ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย(ติดถนน) อำเภอบางบัวทอง ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ ● ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

การดำเนินธุรกิจและนโยบายการขาย

นโยบายการขาย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในช่วงแรก และต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ในช่วงแรกของการเริ่มโครงการ บริษัทฯต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนจำนวนมาก โดยอาศัยการกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน จึงต้องมีการกู้ยืมเงินบางส่วนจากสถาบันทางการเงิน ส่วนระบบรูปแบบการรับชำระเงินของในการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทนั้น โดยส่วนใหญ่ ทั่วไปจะเป็นการรับชำระเงินในขั้นตอนจองและขั้นตอนทำสัญญา ผ่อนดาวน์ตามระยะเวลาที่กำหนดหรือตกลงกัน และรับเงินค่าบ้านทั้งหมด เมื่อบ้านสร้างแล้วเสร็จจึงรับเงินค่าขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านจากลูกค้า

ในการขายของกลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายการขายโดยการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะลงทุนพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จบางส่วนพร้อมมีบ้านตัวอย่างแล้วเสร็จ และจะเริ่มเปิดขายเมื่อมีบ้านตัวอย่างแล้วเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้เห็นแบบบ้านและบรรยากาศจริงของโครงการ แบบบ้านในโครงการ รวมถึงแปลงบ้านที่ลูกค้าสนใจ เมื่อลูกค้าตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้ลูกค้าจะวางเงินจองและเงินทำสัญญาสำหรับบ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่หากลูกค้าสนใจบ้านในโซนเลือกบ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ลูกค้าจะมีเงินดาวน์ตามแผนก่อสร้าง คิดเป็น 3-5% ของราคาขาย จำนวนการระยะเวลาผ่อนดาวน์จะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้โดยเฉลี่ยกลุ่มบริษัทฯ ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 1-3 งวด ตามกำหนดการสร้างบ้านที่มักใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือน เมื่อบ้านใกล้แล้วเสร็จลูกค้าสามารถดำเนินการยื่นขอสินเชื่อยังสามารถติดต่อกับทางสถาบันการเงินเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์

โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดเงื่อนไข และขั้นตอนการรับชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. เงินจอง : เมื่อลูกค้าการชำระค่าจองจะเกิดขึ้นต่อเมื่อลูกค้าแสดงความสนใจในสินค้า และลงนามในสัญญาจองซื้อบ้านกับบริษัทฯ
2. เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย (“เงินทำสัญญา”) : การชำระเงินทำสัญญาจะเกิดขึ้นเมื่อลูกค้าได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายสินค้ากับบริษัทฯ
3. เงินดาวน์ : การผ่อนชำระเงินจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายสินค้าซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จะกำหนดจำนวนงวดการชำระเงินและระยะเวลาในการชำระเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้างของแต่ละโครงการ
4. เงินโอนกรรมสิทธิ์ : การชำระเงินเต็มจำนวนจะเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์สินค้าให้แก่ลูกค้า

เงื่อนไขการคืนเงิน

- ในกรณีที่ลูกค้าค้างชำระติดต่อกัน 3 งวดติดต่อกัน และไม่สามารถติดต่อได้ไม่มาผ่อนติดต่อกัน 3 งวด และไม่สามารถติดต่อได้บริษัทฯ จะไม่คืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า
- อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ลูกค้าต้องการคืนเงินสำหรับการโอน แต่สถาบันการเงินไม่อนุมัติ บริษัทฯ อาจพิจารณาคืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า แล้วแต่กรณีโดยอ้างอิงจากนโยบายการขายของบริษัทฯ ได้ระบุถึงการคืนเงินเพียง 2 กรณีดังนี้
 1. กรณีที่ลูกค้าขอคืนเงินไม่ผ่าน หลังทำสัญญาซื้อแล้ว บริษัทฯ จะคืนเงินจองและเงินทำสัญญาให้
 2. กรณีที่ลูกค้าจองที่บูธและเปลี่ยนใจภายใน 14 วันแต่เมื่อมาดูที่ตั้งโครงการแล้วไม่พอใจภายใน 14 วัน บริษัทฯ บริษัทฯ ก็จะคืนเงินจองให้

ทั้งนี้ การคืนเงินทุกกรณีของกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาคืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้ ตามนโยบายของบริษัทฯ

การตลาดและการแข่งขัน

● กลยุทธ์และนโยบายทางการตลาด

กลุ่มบริษัทฯ มีกลยุทธ์และนโยบายทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ ที่สำคัญ ดังนี้

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยหลักของกลุ่มบริษัทฯ เน้นการให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับโดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะใกล้แหล่งคมนาคม การเดินทางสะดวก สบาย ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนทุกระบบ (ทั้งป้ายประจำทางรถโดยสารสาธารณะ , เครือข่ายสถานีรถไฟฟ้าฯ) เป็นต้น นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งโครงการจะต้องใกล้แหล่งชุมชน ที่มีแนวโน้มการเติบโตและเป็นแหล่งที่มีความเติบโตด้านความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงเป็นแหล่งพื้นที่ที่จะมีการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคของโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย ผู้

บริโศค นอกจากนี้ ยังได้วางกลยุทธ์ที่สำคัญจากประสบการณ์ความสำเร็จที่ผ่านมาของสินค้า “บ้านขานเมือง” จึงกลุ่มบริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์ โดยการขยายการพัฒนาโครงการให้ครบทั้ง 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการครบทั้ง 4 ทิศ เป็นที่เรียบร้อยแล้วเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เติบโตขึ้น ณ ปัจจุบัน บริษัทฯได้เปิดโครงการครบ 4 ทิศเรียบร้อยแล้ว

กลยุทธ์ทางการออกแบบโครงการ

ด้วยสถานะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน บริษัทฯ จึงต้องพัฒนาโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าที่มีพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น เพื่อสร้างความแตกต่างและสร้างมูลค่าเพิ่มในผลิตภัณฑ์ กลุ่มบริษัทฯ จึงมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการและแบบบ้าน อสังหาริมทรัพย์ให้เพื่อขายด้วยการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสร้างสรรค์พัฒนาโครงการประหนึ่งการสร้างงานศิลปะ แต่ยังคงให้ความรู้สึกที่ “คุ้มค่า น่าซื้อ” ด้วยฟังก์ชันการใช้งานได้สูงสุดเหนือคู่แข่งเมื่อเปรียบเทียบกับ

- โครงการมีคุณลักษณะที่ส่งเสริมด้าน WellBeing เช่นการใช้หลักพลศาสตร์ ทิศทางลมและแสงแดด เครื่องเล่น สวน ต้นไม้
- พื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง เปิดโล่ง และจัดสรรพื้นที่จำหน่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
- การออกแบบภูมิทัศน์ ที่สวยงามดูแลง่าย เหมาะสมกับสภาพอากาศของพื้นที่ รองรับไลฟ์สไตล์ของลูกค้าเป้าหมายและครอบครัว
- เลือกใช้วัสดุที่คุณภาพสูง ทนทาน เน้นประโยชน์ใช้สอยเหมาะสม
- ระบบความปลอดภัยครบวงจรและทันสมัย
- บริการหลังการขายที่มีมาตรฐาน

กลยุทธ์ทางด้านราคา

บริษัทฯ กำหนดราคาขาย ที่ทำให้ผู้บริโภครู้สึกถึงความคุ้มค่า โดยพิจารณาจาก

- ตำแหน่งผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- เปรียบเทียบราคากับคู่แข่งในพื้นที่ใกล้เคียง
- ควบคุมต้นทุนให้เหมาะสม

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ทางด้านราคา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะของผลิตภัณฑ์ พื้นที่ใช้สอย เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังทำการเปรียบเทียบราคาขายของโครงการกับโครงการอื่นที่อยู่ในละแวกพื้นที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งพิจารณาถึงต้นทุนของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการกำหนดราคาขายจะมีการปรับตามระยะเวลาของการขาย และสถานการณ์

- Pre-Sales ราคาต่ำสุดเพื่อกระตุ้นยอดขายช่วงก่อนเปิดโครงการ
- ปรับราคาขายขึ้น ตามกระแสตอบรับและอุปสงค์ของตลาด
- คงระดับอัตรากำไรที่เหมาะสม แม้มีการทำโปรโมชั่น

กลยุทธ์ทางการสื่อสารการตลาด

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆ หลากหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถรับรู้ถึงจุดเด่นสินค้าที่ตอบโจทย์ในทุกมิติ รับรู้และจดจำชื่อบริษัทและชื่อโครงการของบริษัทได้ ดังนี้

1. การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (outdoor Media) เช่น ป้ายบิลบอร์ด ป้ายบอกทาง เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่รอบๆ โครงการ หรือบริเวณใกล้เคียงกับทำเลที่ตั้งโครงการเป็นหลัก หรือในพื้นที่รอบๆบริเวณกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
2. การตลาดเฉพาะกลุ่ม (สื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (Below The Line))
 - การจัดบูธขายบ้านในศูนย์การค้า หรือไฮเปอร์มาร์เก็ต
 - การตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแบบเฉพาะเจาะจง เป็นการสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมทางการตลาด เพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม เฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail)
 - การออกบูธขายบ้านตามสถานที่ต่างๆ ที่กลุ่มเป้าหมายนิยมไป เช่น ศูนย์การค้า, ห้างไฮเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น โดยเน้นการนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับโครงการเพื่อให้ลูกค้าเห็นถึงบรรยากาศของโครงการและเป็นการกระตุ้นให้ลูกค้าเยี่ยมชมโครงการการจัดกิจกรรมบริเวณพื้นที่ภายในโครงการ เช่น Open house การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น
 - รวมทั้งการจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปแล้ว เพื่อให้ลูกค้าได้เข้ามามีส่วนร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะทำให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับสินค้าโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปยังผู้บริโภคอื่นๆต่อไป เป็นต้น
3. การสื่อสารการตลาดออนไลน์ในช่องทางสื่อใหม่ (New Media,) หรือ (Above The Line)
 - การตลาดผ่านสื่อที่เข้าถึงกลุ่มผู้ฟังในวงกว้าง เช่น การสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทฯ (www.kunalai.co.th)
 - โซเชียลมีเดีย เช่นการสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ ได้แก่ Facebook (Kunalai และ kunalai Navara) Line official account, Google ads และ Google Display Network เป็นต้น
 - การสื่อสารผ่านระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail)

- การใช้ Influencer และ KOLs ในการรีวิวและยิง Ads เพื่อขยายกลุ่มเป้าหมายจากฐานข้อมูลของกลุ่ม Influencer

การส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาถึงการออกแบบโปรโมชั่นที่เข้าถึง pain Points ของกลุ่มเป้าหมายก่อนเพื่อสร้างแรงจูงใจที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อ

- ในรูปแบบต่างๆ ก่อนแล้วจึงนำมาพิจารณาเพื่อนำมาออกแบบโปรโมชั่นเพื่อส่งเสริมการขาย เช่น ฟรีทุกค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ , หรือลดภาระค่าใช้จ่ายในการใช้ชีวิตเช่นฟรีค่าส่วนกลาง ฟรีค่าสมาชิกสโมสร
- เพิ่มความสบายในการใช้ชีวิตเช่น การแจกเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้านเครื่องปรับอากาศ สวน,การแจกทอง CashBack
- แคมเปญพิเศษต่างๆตามภาวะตลาดและเทศกาล

เป็นต้น ทั้งนี้ ทุกโปรโมชั่นจะถูกวิเคราะห์ต้นทุนเพื่อจะยังคงมีกำไรเมื่อรวมค่าใช้จ่ายจากโปรโมชั่นดังกล่าวแล้ว กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมีผลตอบแทนที่สูงกว่ามาตรฐานที่ใช้ในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งไม่ก่อให้เกิดผลกระทบผลประโยชน์โดยรวมในทางลบต่อผลตอบแทนหรือกำไรในภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ

กลยุทธ์ทางการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ จำหน่ายโครงการโดยตรงที่สำนักงานขายที่โครงการ โดยทีมขาย In-house ที่มีความเป็นมืออาชีพ ผ่านการอบรมด้านสินค้าและมีความเข้าใจด้านการบริการตามวิธีการของบริษัทฯ กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายบนพื้นที่หน้าโครงการ ด้วยทีมงานขายที่มีความเป็นมืออาชีพ ซึ่งมีความรู้และเข้าใจในผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี สามารถอธิบายให้ลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรู้รับทราบรายละเอียดและข้อมูลของโครงการ และมีการพาเข้าไปชมบ้านตัวอย่างจริง ซึ่งจะช่วยให้พหามบ้านตัวอย่าง เลือกแปลงและราคาที่เหมาะสม

และเสริมด้วยกลุ่ม Agent เพื่อขยายฐานการขายให้ได้มากที่สุด

การบริการหลังการขาย

กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีบริการหลังการขาย เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ มีทีมบริหารหลังการขายที่มีเชี่ยวชาญในการดูแลลูกค้าหลังการขาย เข้ามาดูแลโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย ให้ความสะดวกในการประสานงานเรื่องต่างๆ อาทิเช่น การแจ้งปัญหาการอยู่อาศัย, การแจ้งงานซ่อม , การแนะนำบริการต่างๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างคามพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้าโครงการของบริษัท

ภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทฯ

ภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขต “บ้านชานเมือง” หรือเขตบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ โดยมีเอกลักษณ์ด้านรูปแบบของโครงการ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่คุ้มค่า ทำให้ลูกค้าบริเวณรอบกรุงเทพมหานครสามารถจดจำและเชื่อมั่นในแบรนด์ “คุณาลัย” เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความ “คุ้มค่า น่าซื้อ” และในมุมของการดูแลลูกค้าเก่าด้วยความรับผิดชอบและจริงใจ ทำให้ลูกค้าสามารถแนะนำบอกต่อได้อย่างมีนัยสำคัญ

ประสบการณ์ของผู้บริหาร

กลุ่มบริษัทฯ มีการบริหารงานอย่างมืออาชีพ โดยทีมงานที่มีคุณภาพและมีวิสัยทัศน์ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้ ความสามารถด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ทำให้การทำงานของของกลุ่มบริษัทฯ มีความชัดเจนโปร่งใส รวมถึงการนำแนวคิดใหม่ๆ มาใช้ในการพัฒนาองค์กร และผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับพนักงาน โดยเน้นการให้พนักงานมีความรู้ มีการจัดอบรมด้านต่างๆ โดยกลุ่มบริษัทฯ สามารถรักษากพนักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว รวมถึงสามารถขับเคลื่อนกลุ่มบริษัทฯ ให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ก่อนการตัดสินใจพัฒนาโครงการต่างๆ กลุ่มบริษัทฯ มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น โดยกลุ่มบริษัทฯ จะค้นหากลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการ ในแต่ละทำเลที่กลุ่มบริษัทฯ จะเข้าไปพัฒนาโครงการ เพื่อนำมากำหนดรูปแบบโครงการ ลักษณะสินค้าของโครงการและการกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งสิ่งเหล่านี้ส่งผลให้สามารถปิดการขายได้รวดเร็ว และเป็นการรักษาระดับกำไรของกลุ่มบริษัทฯ ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมตามที่กำหนดไว้

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ

- ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวไทย วัยทำงานเป็นลูกค้าชาวไทยวัยทำงานอายุประมาณ 21-55 ปี รวมถึงเจ้าของกิจการขนาดเล็กและกลาง มีไลฟ์สไตล์ทันสมัยรักความคุ้มค่า ไม่ติดแบรนด์ และเป็นคนใช้ชีวิต
- โดยส่วนใหญ่ผู้หนึ่งเป็นมีบทบาทในการตัดสินใจในการซื้อ
- ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และเพิ่มความสะดวกสบาย
- มักซื้อบ้านหลังแรก หรือซื้อเพื่อเป็นของขวัญหรือรางวัลให้กับคนในครอบครัว เช่น บิดา มารดา ลูก
- ส่วนใหญ่อาศัยอยู่บริเวณชานเมือง อยู่แล้ว
- เป็นกลุ่มที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ไม่เน้นการเก็งกำไร

- มีส่วนน้อยเป็นคู่สมรสที่มีภรรยาหรือสามีเป็นชาวต่างประเทศ

โครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
คุณาลัย ปิกินส์ 2	ทาวน์โฮม	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือนหรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
คุณาลัย เดซี่, คุณาลัย เพอร์รา คุณาลัย พรีเมล็กซ์, คุณาลัย พาร์โก	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
คุณาลัย พาร์โก / นาวาร่า พระราม 2 / คุณาลัย เพอร์รา / นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	บ้านเดี่ยว	กลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่ ชอบพื้นที่ที่มีความร่มรื่น อบอุ่นสบายและรักความสงบ สนใจเรื่องสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีปลอดภัย เป็นพนักงานระดับผู้จัดการขึ้นไปและผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการ มีรายครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

สภาพการแข่งขัน

1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2568

ในปี 2568 เศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงขยายตัวในอัตราที่ค่อนข้างจำกัด โดยได้รับแรงกดดันจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก การชะลอตัวของการส่งออก รวมถึงกำลังซื้อภายในประเทศที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของไทยในปี 2568 อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยอยู่ที่ร้อยละ 2.4 โดยเศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากภาคการท่องเที่ยว การบริโภคภาคเอกชน และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังคงเผชิญข้อจำกัดจากภาวะการค้าระหว่างประเทศที่ชะลอตัวและความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลก

ในด้านนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงดำเนินนโยบายเพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ โดยมีการปรับนโยบายอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง รวมถึงออกมาตรการสนับสนุนภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมหลักที่มีบทบาทต่อการจ้างงานและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ ได้แก่ มาตรการผ่อนปรน LTV

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับข้อจำกัดเชิงโครงสร้าง โดยเฉพาะระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับขนาดเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการก่อหนี้เพิ่มเติมของภาคครัวเรือน และส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดสินทรัพย์ระยะยาว เช่น ที่อยู่อาศัย โดยภาพรวม เศรษฐกิจไทยในปี 2568 จึงอยู่ในภาวะการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ภายใต้ข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ซึ่งมีผลต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

2.ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2568

ในปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยยังคงเผชิญความท้าทายจากปัจจัยด้านกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ รวมถึงความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมีความระมัดระวังมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรก

ข้อมูลจากหน่วยงานวิจัยในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ระบุว่า จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2568 มีแนวโน้มลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยจำนวนยูนิตเปิดตัวใหม่ลดลงประมาณร้อยละ 33 จากปี 2567 ซึ่งสะท้อนถึงการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการที่ระมัดระวังมากขึ้นในการเปิดตัวโครงการใหม่ท่ามกลางภาวะตลาดที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่

ในด้านระดับราคา ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของประเทศไทยยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ค่อนข้างจำกัด โดยราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มีการปรับเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย สะท้อนถึงภาวะตลาดที่ยังมีข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค

ทั้งนี้ ภาครัฐและธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการออกมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) และการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง เพื่อช่วยกระตุ้นการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัยและสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์

โดยภาพรวม ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2568 จึงอยู่ในภาวะชะลอตัวเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้ แต่ยังคงมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงในบางกลุ่มตลาด โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ

3. ภาวะการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทยยังคงมีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยมีผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ ราย กลาง และรายย่อยเข้าร่วมการแข่งขันในตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการรายใหญ่มีความได้เปรียบด้านเงินทุน ความสามารถในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ และเครือข่ายการตลาดที่ครอบคลุม ในขณะที่ผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยจะเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลเฉพาะและกลุ่มลูกค้าเฉพาะ (Niche Market)

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากได้ปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการจากคอนโดมิเนียมไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น เนื่องจากความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นและคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดบ้านแนวราบเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ระดับราคาปานกลางถึงระดับกลางบน

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังมีการแข่งขันในด้านต่าง ๆ ได้แก่

- การเลือกทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ
- การออกแบบโครงการและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ
- การกำหนดระดับราคาขายให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การนำเสนอโปรโมชั่นและแคมเปญการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย

ในขณะเดียวกัน ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายมีการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ และให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือ (Inventory Management) รวมถึงการบริหารกระแสเงินสดและโครงสร้างเงินทุนอย่างรอบคอบมากขึ้น

ดังนั้น ภาวะการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในปี 2568 จึงเป็นการแข่งขันที่เข้มข้นภายใต้สภาวะตลาดที่มีการเติบโตอย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และการสร้างความแตกต่างของโครงการเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

4. โครงสร้างอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีลักษณะเป็นอุตสาหกรรมที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากและมีการแข่งขันในหลายระดับ โดยสามารถแบ่งกลุ่มผู้ประกอบการหลักออกได้เป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ประกอบการรายกลางที่เน้นการพัฒนาโครงการเฉพาะพื้นที่ และผู้ประกอบการรายย่อยที่ดำเนินธุรกิจในระดับท้องถิ่น กลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มักมีความได้เปรียบด้านเงินทุน ความสามารถในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ การบริหารต้นทุน และการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการรายใหญ่มิมีความสามารถในการพัฒนาแบรนด์ การทำการตลาดในวงกว้าง และการบริหารพอร์ตโครงการในหลายทำเลพร้อมกัน

ตัวอย่างผู้ประกอบการรายใหญ่ในอุตสาหกรรม ได้แก่

- AP Thailand Public Company Limited
- Land and Houses Public Company Limited
- Supalai Public Company Limited
- Sansiri Public Company Limited
- Pruksa Holding Public Company Limited

ในขณะที่ผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยจะเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลเฉพาะหรือในระดับราคาที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเฉพาะ (Niche Market) โดยใช้ความได้เปรียบด้านความเข้าใจตลาดในพื้นที่ และการพัฒนาโครงการในขนาดที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าในพื้นที่นั้น โครงสร้างอุตสาหกรรมดังกล่าวส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยมีการแข่งขันสูง และผู้ประกอบการต้องพัฒนาโครงการที่มีความแตกต่างทั้งในด้านทำเล การออกแบบ และระดับราคาขาย เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้บริโภค

5. ลักษณะการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ มีแนวโน้มได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะหลังจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ความเป็นส่วนตัว และสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย ส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการจากคอนโดมิเนียมมาสู่โครงการแนวราบมากขึ้น

การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบจึงเกิดขึ้นในหลายมิติ ได้แก่

1. การแข่งขันด้านทำเลที่ตั้งโครงการ
ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการจึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น พื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบขนส่งมวลชน หรือพื้นที่ชานเมืองที่มีการขยายตัวของชุมชน
2. การแข่งขันด้านราคาและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
ผู้ประกอบการมีการกำหนดระดับราคาขายให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยตลาดบ้านแนวราบในประเทศไทยสามารถแบ่งออกได้เป็นหลายระดับราคา เช่น ตลาดระดับกลาง (Mid-End) ตลาดระดับกลางบน (Upper-Mid) และตลาดระดับบน (High-End)
3. การแข่งขันด้านการออกแบบและสิ่งอำนวยความสะดวก
ผู้ประกอบการมีการพัฒนาแบบบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค เช่น พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เพื่อสร้างความแตกต่างของโครงการและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ
4. การแข่งขันด้านการตลาดและโปรโมชั่น
ในภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการมักใช้กลยุทธ์ทางการตลาดและโปรโมชั่น เช่น ส่วนลดราคาบ้าน การเพิ่มส่งเสริมการขาย เงื่อนไขการผ่อนชำระที่ยืดหยุ่น หรือการสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

6. แนวโน้มการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมา แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมีแนวโน้มสำคัญ ได้แก่

1. การให้ความสำคัญกับตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น
ผู้ประกอบการจำนวนมากเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบ เนื่องจากเป็นตลาดที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และมีความเสี่ยงด้านอุปทานน้อยกว่าตลาดคอนโดมิเนียม
2. การบริหารต้นทุนและสภาพคล่องทางการเงินอย่างรอบคอบ
ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ทำให้ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุน การบริหารสินค้าคงเหลือ และการบริหารโครงสร้างเงินทุนมากขึ้น
3. การพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการอยู่อาศัยจริง
ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัยของครอบครัว เช่น พื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น พื้นที่ทำงานภายในบ้าน และพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

สรุปสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม

โดยภาพรวม อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของประเทศไทยในปี 2568 มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมจึงต้องให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่มีศักยภาพ การพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ศักยภาพการแข่งขันของกลุ่มบริษัท ในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

กลุ่มบริษัท มีความสามารถในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบอย่างมั่นคง ด้วยการพัฒนาโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ การออกแบบที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย และกลยุทธ์การบริหารที่สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

1. ทำเลที่ตั้งโครงการที่โดดเด่น

กลุ่มบริษัท มีโครงการที่กระจายอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ โซนบางบัวทอง-นนทบุรี, โซนพระราม 2 และโซนรังสิต ซึ่งแต่ละพื้นที่มีจุดแข็งที่ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

- โซนบางบัวทอง-นนทบุรี: บริษัทฯ มีประสบการณ์พัฒนาโครงการในพื้นที่นี้มาอย่างต่อเนื่อง ทำให้ได้รับการยอมรับและเป็นที่รู้จักในกลุ่มลูกค้า นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการอยู่อาศัย ทั้งระบบคมนาคมสะดวกสบายจากรถไฟฟ้าสายสีม่วง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล และโรงเรียน
- โซนพระราม 2 : โครงการตั้งอยู่บนถนนบางขุนเทียน – ชายทะเล ซึ่งใกล้กับโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ อาทิ ทางยกระดับลอยฟ้าและทางด่วนสายใหม่ ที่จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมือง นอกจากนี้ โครงการของกลุ่มบริษัทฯ มีความได้เปรียบเชิงกฎหมายด้านการจัดสรรที่ดิน ทำให้สามารถพัฒนาบ้านเดี่ยวบนที่ดินขนาดเริ่มต้น 62 ตร.ว. ซึ่งแตกต่างจากโครงการ

รอบข้างที่ต้องใช้พื้นที่เริ่มต้น 100 ตร.ว. ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถตั้งราคาที่แข่งขันได้ และเข้าถึงลูกค้าได้หลากหลายกลุ่มมากขึ้นรวมถึงในปัจจุบันมีโครงการภาครัฐที่กำลังพัฒนาเป็นศูนย์รักษาพยาบาลขนาดใหญ่ถึง 2 โครงการด้วย (โรงพยาบาลผู้สูงอายุ บางขุนเทียน และโรงพยาบาลสถาบันมะเร็งแห่งชาติ) อยู่ในระยะประมาณ 1 กิโลเมตรจากโครงการ ทำให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวถูกปรับเปลี่ยนไปเป็น Wellness hub ของคนกรุงเทพฯ ต่อย้าอากาศที่ดีของบริเวณดังกล่าว บริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโดยคงแนวคิด "การกลับคืนสู่ธรรมชาติ" และเป็นอีกจุดขายที่มีความสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้า Non Geo

- โชนรังสิต:โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีต้นไม้ใหญ่ปกคลุม ทำให้บรรยากาศร่มรื่นและเขียวสงบ กลุ่มบริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโดยคงแนวคิด "การกลับคืนสู่ธรรมชาติ" เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับสภาพแวดล้อมที่ใกล้ชิดธรรมชาติ นอกจากนี้ ทำเลโครงการอยู่บริเวณคลองสอง ยังอยู่ใกล้โครงข่ายคมนาคมหลัก เช่น รถไฟฟ้าสายสีแดงและสีเขียว ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้สะดวกรวดเร็ว

2. การออกแบบโครงการที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งช่วยเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารชุมชนภายในโครงการ โดยว่าจ้างบริษัทบริหารนิติบุคคลที่มีความเชี่ยวชาญเพื่อให้บริการลูกค้าอย่างมืออาชีพ สามารถตอบสนองต่อข้อร้องเรียนและความต้องการของลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว

ผลจากแนวทางการพัฒนาโครงการและการบริหารจัดการที่ดี ส่งผลให้สัดส่วนลูกค้าที่แนะนำและบอกต่อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 มีลูกค้ากว่า 35% มาจากการแนะนำแบบปากต่อปาก ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันถึงความเชื่อมั่นในโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์ของแต่ละโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (บางบัวทอง)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการकुณาลัย เดซี่ (ราคาเริ่มต้น 3.98 ล้านบาท) โครงการकुณาลัย เพอร์รา (ราคาเริ่มต้น 4.19 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ อณาสิริ วังแหวน-ชัยพฤกษ์ 2 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.19 ล้านบาท โครงการ อณาสิริ เวสต์เกต โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.9 ล้านบาท โครงการ โมเดิร์น กาญจนา-วงแหวน โดย บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท
บ้านเดี่ยว (พระราม 2)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการकुณาลัย นาวารา พระราม 2 (ราคาเริ่มต้น 5.89 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการสราญสิริ เทียนทะเล 30 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้นที่ 8.99 ล้านบาท มณฑนา 100+ โดย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้นที่ 10.2 ล้านบาท เซนโทร พระราม 2 พุทธบูชา โดยบริษัท เอ พี ไทยแลนด์ ราคาเริ่มต้นที่ 9 ล้าน โครงการ แอริ พระราม 2 โดย อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ราคาเริ่มต้นที่ 16.8 ล้านบาท
บ้านเดี่ยว (รังสิต คลอง 2)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการकुณาลัย นาวารา รังสิต คลอง 2 (ราคาเริ่มต้น 4.79 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการอณาสิริ รังสิตคลอง 3 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.89 ล้านบาท โครงการ Esta รังสิตคลอง 2 โดยบริษัท แอสเซทไวท์ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท โครงการ Pave รังสิต-วิภาวดี โดยบริษัท เอส ซี เอสเซท จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.99 ล้านบาท
บ้านแฝด (บางบัวทอง)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการकुณาลัย เดซี่ (ราคาเริ่มต้น 3.59 ล้านบาท) โครงการकुณาลัย พรีเม็กซ์ (ราคาเริ่มต้น 3.89 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ อณาสิริวงแหวนชัยพฤกษ์ 2 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 4.29 ล้านบาท โครงการ อณาสิริเวสต์เกต โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 4.9 ล้านบาท บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี้ เวสต์เกต โดยบริษัท NC กรุ๊ป จำกัดราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท โครงการพลิน โดยบริษัท AP ราคาเริ่มต้น 2.89 ล้านบาท

1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย (สินค้าอสังหาริมทรัพย์) ของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงปีที่ผ่านมา เน้นหนักไปที่ความระมัดระวัง การบริหารสต็อกเดิม และการเปิดโครงการใหม่เฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคมีความเปราะบาง โดยสามารถสรุปรูปแบบการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้:

1. การพัฒนาโครงการใหม่แบบระมัดระวัง (Cautious New Launches)

- **เน้นแนวราบและกลุ่มความต้องการจริง (Real Demand):** กลุ่มบริษัทฯ ใช้กลยุทธ์พัฒนาโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์โฮม) มากกว่าคอนโดมิเนียม เพราะสามารถทยอยสร้างและโอนได้ตามยอดขาย ลดความเสี่ยงในการลงทุนก้อนใหญ่
- **เจาะกลุ่มระดับราคาที่มีกำลังซื้อ:** เน้นผลิตภัณฑ์ในกลุ่มกลาง-บน (Middle to High-end) ที่ยังคงมีความต้องการสูงและมีโอกาสกู้ผ่านง่ายกว่ากลุ่มราคาระดับล่างที่ได้รับผลกระทบจากปฏิเสธสินเชื่อของธนาคาร

2. การจัดการผลิตภัณฑ์คงค้าง (Stock Management)

ระบายสต็อกเดิม (Clearance): เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ทำให้การเปิดโครงการใหม่มีความเสี่ยง จึงเน้นการทำโปรโมชันลด แลก แจก แถม เพื่อระบายสต็อกบ้านที่สร้างเสร็จแล้วหรือเหลือขายจากโครงการในปีก่อนหน้า

3. มาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ (Government Stimulus)

การขอสิทธิลดค่าธรรมเนียมโอน/จดจำนอง: กลุ่มบริษัทฯ เองจัดทำผลิตภัณฑ์ที่พร้อมโอนภายในระยะเวลาที่รัฐบาลกำหนด เพื่อรับสิทธิ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% ซึ่งช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้กับผลิตภัณฑ์ได้มาก

โดยรวมแล้ว การจัดให้ได้อะไรซึ่งผลิตภัณฑ์ในปีที่ผ่านมาไม่ได้เน้นการเร่งเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก แต่เน้นการบริหารจัดการโครงการเก่าให้ ขายออก และเปิดโครงการใหม่เฉพาะที่มั่นใจว่าทำได้ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ชะลอตัว

กำลังการผลิตของบริษัท

	กำลังการผลิต	ใช้ไปทั้งหมด (ร้อยละ)
บริษัท ไวท์ ดีเซนส์ จำกัด (หลัง)	66,464,996.00	100.00

การจัดหาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตหรือ การให้บริการ

วัตถุดิบและปัจจัยสำคัญต่อการผลิต (Input Factors) ของกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้หมายถึงเพียงวัสดุก่อสร้าง แต่รวมถึงปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นต้องใช้ เพื่อสร้างโครงการให้สำเร็จ โดยสามารถจำแนกวัตถุดิบสำคัญตามห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) ได้ดังนี้:

1. ที่ดิน (Land) - วัตถุดิบหลักขั้นต้น

- **ทำเลที่ตั้ง (Location):** เป็นวัตถุดิบที่มีจำกัดและสำคัญที่สุด ทำเลศักยภาพ (ใกล้รถไฟฟ้า, แหล่งงาน, ถนนหลัก) ส่งผลโดยตรงต่อราคา ขายและโอกาสในการขาย
- **กฎหมายและข้อกำหนด (Legal & Zoning):** ที่ดินต้องเป็นผังเมืองที่อนุญาตให้ก่อสร้างโครงการที่ต้องการได้ (เช่น สีแดง/สีส้มสำหรับ คอนโด, สีเหลืองสำหรับบ้านเดี่ยว)

2. วัสดุก่อสร้าง (Construction Materials) - วัตถุดิบโครงสร้างและตกแต่ง

กลุ่มนี้เป็นต้นทุนหลักที่ผันผวนตามราคาระบบงานและตลาดโลก

- **วัสดุโครงสร้างหลัก:**
 - เหล็กเส้น/เหล็กรูปพรรณ: ใช้สำหรับโครงสร้างฐานราก เสา คาน
 - ปูนซีเมนต์/คอนกรีตผสมเสร็จ: ใช้ในการหล่อฐานราก โครงสร้างพื้น
- **วัสดุงานสถาปัตยกรรมและตกแต่ง:**
 - อิฐ/บล็อกก่อผนัง: อิฐมวลเบา, อิฐมวลเบา
 - กระเบื้องและวัสดุปูพื้น: เซรามิก, แกรนิต์โต้, ลามิเนต
 - กระดาษและอลูมิเนียม: หน้าต่าง ประตู
 - สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ห้องน้ำ

3. พลังงานและสาธารณูปโภค (Energy & Utilities) - วัตถุดิบที่ใช้ในกระบวนการผลิต

- **เชื้อเพลิง:** น้ำมัน และ ก๊าซ สำหรับเครื่องจักรในไซต์งานและการขนส่งวัสดุ
- **ไฟฟ้าและน้ำ:** ที่จำเป็นต้องมีเพื่อการก่อสร้าง

4. เงินและสินเชื่อ (Capital/Financial Capital)

- **เงินทุนหมุนเวียน (Working Capital):** สำหรับซื้อที่ดิน ก่อสร้าง และบริหารจัดการ
- **สินเชื่อโครงการ (Project Finance):** วงเงินกู้จากธนาคารเพื่อนำมาใช้เป็นวัตถุดิบทางการเงิน

5. ทรัพยากรบุคคลและความรู้ (Human Capital & Knowledge)

- **ทีมงานวิศวกรและสถาปนิก:** ออกแบบและควบคุมมาตรฐาน
- **แรงงานก่อสร้าง:** ทั้งแรงงานฝีมือ (ช่างปูน ช่างไฟ) และแรงงานทั่วไป
- **ความรู้ด้านกฎหมาย (Legal Knowledge):** การยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง (EIA)

6. วัตถุดิบยุคใหม่เพื่อความยั่งยืน (Green Materials)

วัสดุประหยัดพลังงาน (เช่น กระเบื้องเขียวตัดแสง, ฉนวนกันความร้อน) ซึ่งเริ่มเป็นวัตถุดิบสำคัญตามเทรนด์ ESG เพื่อการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

การจัดหาวัตถุดิบ (Sourcing/Procurement) ของกลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการคัดเลือกผู้ค้า (Supplier) และจัดซื้อวัสดุก่อสร้างอย่างมีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้าง โดยมุ่งเน้นความร่วมมือกับผู้รับเหมา การลดต้นทุน การจัดการความเสี่ยงจากวัสดุขาดแคลน และการใช้เทคโนโลยีช่วยบริหารจัดการสต็อกเพื่อประสิทธิภาพสูงสุด

กระบวนการจัดหาวัตถุดิบและวัสดุสำหรับกลุ่มบริษัทฯ

- **การวางแผนความต้องการ (Planning):** วิเคราะห์แบบแปลนเพื่อกำหนดปริมาณวัสดุที่ต้องใช้จริง เพื่อลดความสูญเสีย (Waste) และควบคุมต้นทุน
- **การคัดเลือกและประเมินผู้จำหน่าย (Supplier Selection):** สรรหาผู้รับเหมาหรือผู้จำหน่ายวัสดุ (Material Supplier) ที่มีคุณภาพมาตรฐาน และสามารถส่งมอบได้ตามเวลา (Just-in-time) เพื่อป้องกันโครงการล่าช้า
- **การเจรจาต่อรองและจัดซื้อ (Negotiation & Purchasing):** ต่อบริหารราคาและเงื่อนไขสัญญา โดยมักเป็นการซื้อปริมาณมาก (Bulk Purchase) เพื่อให้ได้ต้นทุนที่ต่ำที่สุด
- **การควบคุมความเสี่ยง (Risk Management):** หาแหล่งวัตถุดิบสำรอง (Multiple Sourcing) เพื่อป้องกันปัญหาการขาดแคลนวัสดุ

วัสดุและวัตถุดิบหลักที่ต้องจัดหา

1. **โครงสร้าง:** ปูนซีเมนต์, เหล็กเส้น, เสาค้ำ, คอนกรีตผสมเสร็จ
2. **สถาปัตยกรรม/ตกแต่ง:** กระเบื้อง, สี, ไม้, กระจก, อุปกรณ์ไฟฟ้า, สุขภัณฑ์
3. **บริการและแรงงาน:** ผู้รับเหมางานระบบ, ผู้รับเหมางานตกแต่งภายใน

สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

ประเทศ	ชื่อวัตถุดิบ	มูลค่า (บาท)
ไทย	บริการรับเหมาก่อสร้างอาคาร	72,105,952.16
ไทย	บริการรับเหมาก่อสร้างถนนภายในโครงการ	13,120,395.99
ไทย	สุขภัณฑ์	5,611,477.61
ไทย	งานก่อสร้างระบบจ่ายน้ำพร้อมงานระบบระบบจ่ายน้ำ	9,154,472.00

ผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ (ราย) : 1

บริษัท ไวท์ ดีเซนท์ จำกัด (บริษัทรับเหมาก่อสร้าง) มีส่วนในการใช้บริการรับเหมาก่อสร้างร้อยละ 35.70 จากมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยรับเหมาก่อสร้างอาคารบ้านและสโมสร ทั้งค่าแรงงานและวัสดุก่อสร้าง ตามสัญญาจ้าง โดยระยะเวลาในการก่อสร้าง 1-5 ปี แล้วแต่ขนาดของโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา

1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 68	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	144.49	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,244.02	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
3) ที่ดินรอการพัฒนา	312.33	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26.60	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
5) สินทรัพย์สิทธิการใช้	0.61	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	ไม่มี
6) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.05	บริษัทฯ	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,728.10		

ทรัพย์สินถาวรหลัก

1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 144.49 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 68	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1. 1) ที่ดิน	38.08	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
1. 2) ส่วนปรับปรุงที่ดิน	6.29	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
1. 3) อาคารสำนักงาน	59.94	บริษัทฯ บริษัทย่อย	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
1. 4) เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	26.24	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	ไม่มี
1. 5) อุปกรณ์ และเครื่องมือช่าง	0.05	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	ไม่มี
1. 6) ยานพาหนะ	0.02	บริษัทฯ	ไม่มี
1. 7) ที่ดินทะเลสาบ-ตัดบัญชี	13.87	บริษัทฯ	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	144.49		

2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 2,244.02 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภท สินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 (ล้าน บาท)	ราคาประเมิน ⁵ (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย ปีกินส์ 2	แนวราบ ทาวน์โฮม	บ้านพร้อมขาย บน โฉนดเลขที่ 191960 เลขที่ดิน 221 หน้าสำราจ 25178 ตำบลพิมล ราช อำเภอ บางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี	2.31	N/A	-	บริษัทฯ	ไม่มี
คุณาลัย เดซี	แนวราบ บ้าน เดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 1423, 204035-204037 และ 11826 เลข ที่ดิน 6, 427-429 และ 2 หน้า สำรวจ 23832, 25850-25852 และ 437 ตำบล พิมลราช อำเภอ บางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี	127.09	176.90 ³	9 มกราคม 2569	บริษัทฯ	จำนองเป็น หลักประกัน เงินกู้ยืมกับ สถาบันการ เงิน ภาระคง เหลือ 28.37 ล้าน บาท
นาวาร่า พระราม 2	แนวราบ บ้าน เดี่ยว	โฉนดที่ดินจำนวน 424 ฉบับ ที่ตั้ง ถนนบางขุนเทียน- ชายทะเล แขวงท่า ข้าม เขต บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	824.79	667.86 ¹	2 มกราคม 2568	บริษัทฯ	จำนองเป็น หลักประกัน เงินกู้ยืมกับ สถาบันการ เงิน ภาระคง เหลือ 304.30 ล้าน บาท

คุณาลัย เพอร์ร่า	แนวราบ บ้านเดี่ยว	จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 26-1-13.8 ไร่ หรือ 10,513.8 ตร.ว. ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	243.57	295.27 ³	11 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนวนเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 79.47 ล้านบาท
นาวาร่า รังสิต – คลองสอง	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดที่ดินจำนวน 841 ฉบับ ที่ดินนอกจัดสรร 2 แปลง และที่ดินเปล่านอกโครงการ 1 แปลง ที่ตั้ง ถนนเลียบคลอง 2 (ตะวันออก) ตำบลคลองสอง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี	856.69	1,611.04 ³	19 ธันวาคม 2567	บริษัทฯ	จำนวนเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 402.76 ล้านบาท
คุณาลัย พรีเม็กซ์	แนวราบ บ้านแฝด	ถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	189.57	163.04 ³	11 มกราคม 2567	บริษัทย่อย	จำนวนเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 97.44 ล้านบาท
รวม			2,244.02	3,014.42			

หมายเหตุ : ¹ ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

² ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

³ ประเมินราคาโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียบเอสเตท แอปเฟิร์ส จำกัด โดยนายสุรพงษ์ ตรีสกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.034 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

⁴ ประเมินราคาโดย บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายปิยพงษ์ เร่งสิทธิไทย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.273 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

⁵ เรื่องการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาการด้อยค่าตามหลักการมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จะต้องหามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (วิธีที่คิดหาผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการเป็นหมู่บ้านจัดสรร) โดยหากมูลค่าสุทธิที่จะได้รับมีมูลค่าสูงกว่า

ราคาตามบัญชี ที่ดินของโครงการจะไม่ถูกพิจารณาด้วยค่า ซึ่งก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จะจัดทำการประเมินความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่แล้วเป็นรายโครงการ โดยหากผลตอบแทนของโครงการเหมาะสมก็จะเริ่มพัฒนา ดังนั้น ทุกโครงการที่ถูกบันทึกในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีผลตอบแทนที่คาดหวังเป็นกำไรสุทธิในแต่ละโครงการ รวมทั้งในอดีตไม่มีข้อบ่งชี้ว่ามีขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ จึงไม่มีโครงการใดของของบริษัทฯ ที่ถูกพิจารณาด้วยค่า

3) ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 312.33 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ประเภท สินทรัพย์	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	อาคารพาณิชย์	โฉนดเลขที่ 178957 เลขที่ดิน 507 หน้าสำรวจ 23177 ตำบลพิมล ราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	9.53	12.77	15 กันยายน 2568	บริษัทฯ	ร่วมจำนองเป็น หลักประกันเงิน กู้ยืมกับ สถาบัน ภาระ คงเหลือ 37.78 ล้าน บาท
คุณาลัย บีกินส์ 2	แนวราบ ทาวน์ โฮม	โฉนดเลขที่ 191960 เลขที่ดิน 221 หน้าสำรวจ 25178 ตำบลพิมล ราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	75.74	55.81	15 กันยายน 2568	บริษัทฯ	ไม่มี
คุณาลัย พาร์โก้	แนวราบ บ้าน เดี่ยว	โฉนดเลขที่ 14666, 159017-159024 เลขที่ดิน 65, 201-204, 51-54 หน้าสำรวจ 531, 16029-16036 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	68.09	68.48	1 สิงหาคม 2568	บริษัทย่อย	ร่วมจำนองเป็น หลักประกันเงิน กู้ยืมกับ สถาบัน ภาระ คงเหลือ 37.78 ล้าน บาท

ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 16857, 16859, 15541 เลข ที่ดิน 720, 717, 718 หน้า สำรวจ 946, 948, 753 ตำบลบางพระ อำเภอเมือง ฉะเชิงเทรา จังหวัด ฉะเชิงเทรา	1-0-37	6.56	7.27	3 มกราคม 2566	บริษัทฯ	จำนวนเป็น ประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการ เงิน ภาระคง เหลือ 30.00 ล้านบาท
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 10809, 16858 เลข ที่ดิน 721, 719 หน้า สำรวจ 577, 947 ตำบล บางพระ อำเภอเมือง ฉะเชิงเทรา จังหวัด ฉะเชิงเทรา	0-3-63	5.45	6.03	3 มกราคม 2566	บริษัทย่อย	จำนวนเป็น ประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการ เงิน ภาระคง เหลือ 30.00 ล้านบาท
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 7026 และ 206677 - 206679 เลข ที่ดิน 49, 330 - 332 หน้า สำรวจ 28024, 28032 - 28034 ตำบลพิมลราช อำเภอ บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	15-1-49.5	76.99	76.87	2 มกราคม 2568	บริษัทฯ	จำนวนเป็น ประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการ เงินภาระคง เหลือ 50.00 ล้านบาท

ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 1414 และ 209276 – 209278 เลข ที่ดิน 50, 347 - 349 หน้า สำรวจ 28091- 28095 ตำบลพิมลราช อำเภอ บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	13-1-30.6	69.88	74.63	15 พฤษภาคม 2568	บริษัทฯ	จำนวนเป็น ประกันเงินกู้ยืม กับบุคคล ภาระ คงเหลือ 35.00 ล้าน บาท
รวม			244.30	301.86			

หมายเหตุ : ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด โดยนายวิเศษ น้อยคุ้ม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180 ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และ ประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ คือ สโมสรส่วนกลาง ซึ่งภายในมีห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ รวมถึงห้องออกกำลังกายอื่นๆ เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยผู้ใช้บริการจะต้องชำระค่าใช้บริการแก่ผู้ให้บริการ สโมสร ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าสโมสรกับบุคคลภายนอกรายหนึ่ง เพื่อให้เข้ามาเป็นผู้ให้บริการงานสโมสรให้แก่ลูกค้า โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 26.60 ล้านบาท

รายการ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
สโมสร	1-3-65	14.13	34.08 ¹	14 พฤษภาคม 2568	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลัก ประกันหุ้นกู้ระยะ สั้น
อาคารให้เช่า เนื้อที่ 60 ตร.ม.		3.75	1.49 ¹	19 พฤษภาคม 2568	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลัก ประกันสินเชื่อ โครงการนาวารา พระราม 2 – บางขุนเทียน
ที่ดินเปล่า	2-0-90.5	7.16	27.61 ¹	19 พฤษภาคม 2568	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลัก ประกันสินเชื่อ โครงการนาวารา พระราม 2 - บางขุนเทียน
ที่ดินเปล่า	0-1-25	1.56	14.00 ²	14 พฤษภาคม 2567	บริษัทฯ	จำนวนเป็นประกัน เงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน
รวม		26.60	77.18			

หมายเหตุ : ¹ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ น้อยคุ้ม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180 ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และ ประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

²ประเมินราคาโดย บริษัท แพนซ์ อินทีเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยนายประภาส บุญมาสงค์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 258 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

5) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 0.61 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)
รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568
ยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน	0.61

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

6) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 0.05 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)
รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 25662568
ลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.05

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท และเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน โดย กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางดังต่อไปนี้

1. หลักการและวัตถุประสงค์การลงทุน

บริษัทจะพิจารณาการลงทุนในกิจการที่มีลักษณะธุรกิจสอดคล้องหรือเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัท ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการที่สามารถสนับสนุนและก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกัน (Synergy) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้น

2. กระบวนการพิจารณาและอนุมัติการลงทุน

การลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงความเสี่ยง ความคุ้มค่า และผลกระทบต่อฐานะการเงินและสภาพคล่องของบริษัท ทั้งนี้ การอนุมัติจะเป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี รวมถึงต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. การแต่งตั้งกรรมการและการกำกับดูแล

บริษัทจะพิจารณาแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการหรือผู้แทนของบริษัทในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางของกลุ่มบริษัท ตลอดจนสอดคล้องกับกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

4. การติดตามและรายงานผลการดำเนินงาน

บริษัทจะติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ โดยกำหนดให้มีการรายงานผลประกอบการและข้อมูลที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สามารถประเมินผลการดำเนินงาน ความเสี่ยง และความคุ้มค่าของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : มี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนหน่วยที่จองและ/หรือทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมีได้ออกรวมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 22 หลัง คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 122.24 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามตาราง ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	จำนวนคง เหลือขาย (หลัง)	ความคืบหน้า ในการก่อสร้าง (%)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่ คาดว่าจะ โอน กรรมสิทธิ์
					จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	
คุณาลัย บีกินส์ 2	691.41	275	82	84.85	-	-	-
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	881.19	261	17	94.00	-	-	-
คุณาลัย พาร์โก	488.78	96	54	55.05	-	-	-
คุณาลัย เดซี่	806.55	211	50	82.00	2	7.6	ไตรมาส 1 ปี 69
นาวาร่า พระราม 2	3,705.37	469	378	33.00	10	67.22	ไตรมาส 1 ปี 69
คุณาลัย เพอร์รา	554.91	120	93	67.28	1	4.49	ไตรมาส 1 ปี 69
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	6,837.26	865	813	12	6	26.95	ไตรมาส 1 ปี 69
คุณาลัย พรีเม็กซ์	382.04	95	86	49	4	16.01	ไตรมาส 1 ปี 69
รวม	14,347.51	2,392	1,573		23	122.27	

รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : 23

มูลค่างานทั้งหมด : 122,250,000.00

มูลค่ารับรู้แล้ว : 0.00

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : 122,250,000.00

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

การแจกแจงรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ชื่องาน	การรับรู้รายได้ ของ โครงการ (ร้อยละ)	ประมาณการ ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการ เวลาแล้วเสร็จ	มูลค่าของงาน (ล้านบาท)	รายละเอียด เพิ่มเติม
---------	--	----------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------------

ชื่องาน	การรับรู้รายได้ ของ โครงการ (ร้อยละ)	ประมาณการ ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการ เวลาแล้วเสร็จ	มูลค่าของงาน (ล้านบาท)	รายละเอียด เพิ่มเติม
คุณาลัย ปีกันส์ 2	0.00	0 ปี 0 เดือน	-	0.00	มูลค่าทั้งโครงการ 691.42 ล้านบาท ส่ง มอบแล้ว 494.57 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 71.53 ของมูลค่าทั้ง โครงการ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	0.00	0 ปี 0 เดือน	-	0.00	มูลค่าทั้งโครงการ 888.20 ล้านบาท ส่ง มอบแล้ว 820.00 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 92.30 ของมูลค่าทั้ง โครงการ
คุณาลัย พาร์โก้	0.00	0 ปี 0 เดือน	-	0.00	มูลค่าทั้งโครงการ 487.79 ล้านบาท ส่ง มอบแล้ว 216.11 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 44.31 ของมูลค่าทั้ง โครงการ
คุณาลัย เดซี	0.94	0 ปี 3 เดือน	มี.ค. 2569	7.58	มูลค่าทั้ง โครงการ 805.55 ล้าน บาท ส่งมอบ แล้ว 581.79 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 71.53 ของมูลค่าทั้ง โครงการ
นาวาร่า พระราม 2	1.86	0 ปี 3 เดือน	มี.ค. 2569	67.22	มูลค่าทั้งโครงการ 3,618.06 ล้านบาท ส่ง มอบแล้ว 572.20 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 15.52 ของมูลค่าทั้ง โครงการ
คุณาลัย เพอร์ร่า	0.81	0 ปี 3 เดือน	มี.ค. 2569	4.49	มูลค่าทั้งโครงการ 554.92 ล้านบาท ส่ง มอบแล้ว 125.00 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 22.53 ของมูลค่าทั้ง โครงการ

ชื่องาน	การรับรู้รายได้ ของ โครงการ (ร้อยละ)	ประมาณการ ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการ เวลาแล้วเสร็จ	มูลค่าของงาน (ล้านบาท)	รายละเอียด เพิ่มเติม
นาวารำ รังสิต - คลอง สอง	0.39	0 ปี 3 เดือน	มี.ค. 2569	26.95	มูลค่าทั้งโครงการ 6,837.26 ล้านบาท ส่ง มอบแล้ว 266.73 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 3.90 ของมูลค่าทั้ง โครงการ
คุณาลัย พรีเม ลักซ์	4.19	0 ปี 3 เดือน	มี.ค. 2569	16.01	มูลค่าทั้งโครงการ 382.04 ล้านบาท ส่ง มอบแล้ว 19.77 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 5.17 ของมูลค่าทั้ง โครงการ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด โดยเน้นการพัฒนาโครงการในจังหวัดนนทบุรี บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 98.50

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : มี

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)	98.50%	98.50%

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอ บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110 โทรศัพท์ : 0-2834-4938-40 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	800,000	800,000

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี
หรือบริษัทรวมหรือไม่

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. บริษัท คุณาวลัย จำกัด (สำนักงานใหญ่)	205,145,096	25.04
2. นาย คุณา เทวอักษร	86,242,226	10.53
3. นาย สุรพล เทวอักษร	82,170,077	10.03
4. นาง ประวีรรัตน์ เทวอักษร	77,556,815	9.47
5. LGT BANK (SINGAPORE) LTD	76,336,237	9.32
6. นาย ไพศาล ศังขฉวนิช	33,520,687	4.09
7. นาง สุพิชชา สายพรชัย	31,260,351	3.82
8. นาย ณรงค์เดช สายพรชัย	28,030,627	3.42
9. นาย กิตติพันธ์ สุขสมกิจ	14,640,253	1.79
10. น.ส. นัทธ์หทัย วิบูลย์พันธุ์	11,591,528	1.41
11. นาย ปกรณ์ ศังขฉวนิช	10,674,353	1.30
12. น.ส. สุจิรา เทวอักษร	9,610,640	1.17
13. นาง พจน์ศิริพันธ์ สุวรรณรัฐ	9,586,720	1.17
14. น.ส. วราลี เทวอักษร	8,600,200	1.05
15. น.ส. พรสวรรค์ วรรณรักษ์	7,418,049	0.91
16. นาง ศรีนดา จามรมาน	7,280,000	0.89
17. น.ส. ยูมาลย์ พรหมใหญ่	6,860,152	0.84
18. นาย สุรพล ปิยะธีรดิวิกุล	5,500,000	0.67
19. น.ส. มลวดี สัจญาณไพศาล	5,308,368	0.65
20. น.ส. ชัชฎาพร กาญจนชัยภูมิ	4,847,232	0.59
21. นาย วีรวิทย์ วุฒิเลิศเดชา	4,180,800	0.51
22. น.ส.สุดารัตน์ วิทยฐานกรณ์	3,926,208	0.48

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) : 644,937,442.00

เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) : 409,692,136.50

หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) : 819,384,273

มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) : 0.50

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

1.4.2 ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : ไม่มี

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : มี

หลักทรัพย์แปลงสภาพ

รายการที่ 1	
ชื่อใบสำคัญแสดงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น/ หุ้น กู้แปลงสภาพ	หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	21 ก.พ. 2568
วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	21 พ.ค. 2570
อัตราการใช้สิทธิ (หน่วย : หุ้น)	1 : 333
ราคาการใช้สิทธิ (บาท : หุ้น)	3
วันกำหนดการใช้สิทธิ	21 ก.พ. 2570
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ	5 วันทำการ
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิออก (หน่วย)	120,000
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับการแปลงสภาพ (หุ้น)	40,000,000
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลง สภาพ (หน่วย)	120,000
จำนวนหุ้นรองรับการแปลงสภาพคงเหลือ (หุ้น)	40,000,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : มี

หุ้นกู้

รายการหุ้นกู้ 1	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ประเภทหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none"> ● หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture) ● หุ้นกู้ไม่มีค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 9 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	18 พฤษภาคม 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.1
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	200
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการหุ้นกู้ 2	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none"> ● หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture) ● หุ้นกู้ไม่มีค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 3 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	6 พฤศจิกายน 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.4
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	108
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการหุ้นกู้ 3	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none"> • หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture) • หุ้นกู้ไม่มีค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	1 ปี 9 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	12 สิงหาคม 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.2
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	100
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการหุ้นกู้ 4	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none"> • หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture) • หุ้นกู้ไม่มีค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	9 พฤษภาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.4
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	148.1
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการหุ้นกู้ 5	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none"> • หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture) • หุ้นกู้ไม่มีค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	25 กรกฎาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.4
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	92.8
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการหุ้นกู้ 6	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none"> • หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture) • หุ้นกู้มีค้ำประกัน (Secured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2
วันครบกำหนดไถ่ถอน	31 ตุลาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.3
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	105.1
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการหุ้นกู้ 7	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ระยะสั้นเสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568
ประเภทหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none"> ● หุ้นกู้มีค้ำประกัน (Secured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	0.5
วันครบกำหนดไถ่ถอน	17 มิถุนายน 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.8
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	50
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทฯ มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราที่เหมาะสมและสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท โดยพิจารณาจากกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และหลังการจัดสรรเงินสำรองตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าจ่ายเงินปันผล ไม่ต่ำกว่า 40% ของกำไรสุทธิจากงบการเงินเฉพาะกิจการ ในแต่ละปี

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาจ่ายเงินปันผลในแต่ละครั้งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สถานะทางการเงิน สภาพคล่อง กระแสเงินสด ความจำเป็นในการใช้เงินลงทุนสำหรับการขยายงานในอนาคต และสถานะเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าการจ่ายเงินปันผล จะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานปกติ และความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทในระยะยาว

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาและเสนอการจ่ายเงินปันผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติตามความเหมาะสม และอาจเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้ตามสถานการณ์และความจำเป็นของบริษัท

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

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

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.2300	0.1600	0.1500	0.0700	0.0040
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0800	130.0000	0.0800	0.0350	0.0300
เงินปันผลจ่ายระหว่างกาล (บาท/หุ้น) (บาท : หุ้น)	N/A	0.0500	0.0500	0.0350	0.0000
เงินปันผลจ่ายงวดสุดท้าย (บาท/หุ้น) (บาท : หุ้น)	0.0300	0.0800	0.0300	0.0000	0.0100
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวน หุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	10.0000 : 1.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	25.0000 : 1.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0200
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น)	0.0800	0.1300	0.0800	0.0350	0.0300
อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	57.14	56.50	50.00	23.33	42.85

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการบริหารความเสี่ยง โดยถือเป็นองค์ประกอบสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และเป็นกลไกสำคัญในการสนับสนุนให้การดำเนินธุรกิจบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์อย่างยั่งยืน ภายใต้สภาวะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการแข่งขันทางธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง รวมถึงระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite และ Risk Tolerance) ควบคู่ไปกับการจัดทำแผนธุรกิจและการลงทุนในโครงการต่าง ๆ โดยพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการบรรลุเป้าหมายขององค์กร รวมถึงการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

บริษัทฯ ได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO Enterprise Risk Management (COSO ERM Framework) มาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมการระบุ ประเมิน จัดการ ติดตาม และทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น พร้อมทั้งใช้ความเสี่ยงในระดับที่ยอมรับได้เป็นโอกาสในการพัฒนาและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันขององค์กร

โครงสร้างการกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กร ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

มีหน้าที่กำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง อนุมัติแผนบริหารความเสี่ยง และกำกับดูแลให้มีระบบบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม พร้อมติดตามความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ทำหน้าที่กำกับดูแลและทบทวนกรอบและกระบวนการบริหารความเสี่ยง พิจารณาความเสี่ยงสาระสำคัญทั้งในระดับองค์กรและระดับโครงการ ติดตามประสิทธิภาพของมาตรการบริหารความเสี่ยง และเสนอแนะแนวทางปรับปรุงต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบในด้านที่เกี่ยวข้องกับระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ

กำกับดูแลความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ พร้อมสนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพ

ฝ่ายจัดการและหน่วยงาน (Risk Owners)

รับผิดชอบในการระบุ ประเมิน และบริหารจัดการความเสี่ยงในระดับปฏิบัติการ จัดทำแผนรองรับความเสี่ยง และรายงานสถานะความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยเชื่อมโยงการดำเนินงานด้านความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

กระบวนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ กำหนดกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ครอบคลุมทุกมิติของการดำเนินธุรกิจ โดยมีขั้นตอนสำคัญได้แก่

1. การกำหนดบริบทและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กรและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ
2. การระบุความเสี่ยง จากการดำเนินงาน โครงการลงทุน การเงิน กฎหมาย และปัจจัยภายนอก
3. การประเมินและจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาความน่าจะเป็นและผลกระทบ
4. การกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง เช่น การหลีกเลี่ยง ลด โอนย้าย หรือยอมรับความเสี่ยง
5. การติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผล ต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ (รายเดือนและรายไตรมาส)
6. การทบทวนและปรับปรุง ระบบบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ประเภทความเสี่ยงสาระสำคัญ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงในประเด็นหลัก ได้แก่

- ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และสถานะตลาดต้องห้ามทรัพย์สิน

- ความเสี่ยงด้านการพัฒนาโครงการและการก่อสร้าง
- ความเสี่ยงด้านต้นทุน วัสดุ และผู้รับเหมา
- ความเสี่ยงด้านกฎหมายและการปฏิบัติตามกฎระเบียบ
- ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและข้อมูล
- ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงและความพึงพอใจของลูกค้า
- ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และความยั่งยืน

การบูรณาการกับการควบคุมภายในและการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ บูรณาการการบริหารความเสี่ยงเข้ากับระบบควบคุมภายใน โดยยึดหลักความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีมาตรการป้องกันการทุจริต การกำกับดูแลกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรัดกุม และมีช่องทางการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) พร้อมระบบคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภค

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- นโยบายของรัฐ
- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- การเปลี่ยนแปลงนโยบายด้านการเงินและการลงทุน
ของสถาบันการเงิน (ที่มีผลต่อ
การดำเนินงาน)
- ความผันผวนของรายได้

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ มีความสัมพันธ์โดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ระดับรายได้ของประชาชน ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ภาระหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนเงื่อนไขและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการใช้จ่ายมูลค่าสูงและเป็นภาระทางการเงินระยะยาวของผู้บริโภค ดังนั้น เมื่อภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลามไปถึงค่าครองชีพที่สูงขึ้นและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Pre-post approve) ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจทำให้อัตราปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัท

สำหรับธุรกิจของบริษัทซึ่งมุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ความต้องการซื้อของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้รับอิทธิพลจากหลายปัจจัยควบคู่กัน ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ระดับรายได้และค่าครองชีพ อัตราเงินเฟ้อ ทิศทางอัตราดอกเบี้ย ภาระหนี้สินครัวเรือน ความเชื่อมั่นต่อแนวโน้มเศรษฐกิจในอนาคต รวมถึงมาตรการของสถาบันการเงินในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในทางลบ อาจส่งผลกระทบต่อทั้งความต้องการซื้อจริงและความสามารถของลูกค้าในการโอนกรรมสิทธิ์

นอกจากนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจชะลอตัว ผู้บริโภคมักใช้เวลาพิจารณานานขึ้นก่อนตัดสินใจซื้อ และให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์ ราคา โปรโมชัน และเงื่อนไขการชำระเงินมากขึ้น ขณะเดียวกัน สถาบันการเงินอาจเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้ลูกค้าบางส่วนแม้มีความสนใจซื้อ แต่ไม่สามารถขอสินเชื่อได้ตามที่คาดการณ์ไว้ หรือได้รับวงเงินสินเชื่อต่ำกว่าที่ต้องการ ซึ่งอาจกระทบต่ออัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) และการโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

อีกทั้ง ภาวะเศรษฐกิจยังอาจส่งผลกระทบต่อบรรยากาศการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ผู้ประกอบการในตลาดอาจใช้กลยุทธ์ด้านราคาและโปรโมชันที่เข้มข้นมากขึ้นเพื่อเร่งระบายสินค้า ทำให้บริษัทฯ ต้องเผชิญแรงกดดันทั้งด้านยอดขาย อัตรากำไร และการรักษาส่วนแบ่งตลาด

ดังนั้น ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อยอดขาย การโอนกรรมสิทธิ์ การรับรู้รายได้ กระแสเงินสด และผลประกอบการของบริษัททั้งในระยะสั้นและระยะยาว

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หรือกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อยอดขายและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

เมื่อผู้บริโภคมีความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจ รายได้ในอนาคต หรือภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น อาจทำให้ชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้จำนวนลูกค้าเข้าชมโครงการ อัตราการจอง และยอดขายโครงการลดลงหรือเติบโตต่ำกว่าที่บริษัทฯ ประเมินการไว้ นอกจากนี้ ระยะเวลาการตัดสินใจซื้อของลูกค้าอาจยาวนานขึ้น ทำให้การระบายหน่วยขายของโครงการใช้เวลานานกว่าที่คาด

2. ผลกระทบต่อการอนุมัติสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์

ในภาวะเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย สถาบันการเงินมักมีความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อมากขึ้น ขณะที่ลูกค้าบางส่วนอาจมีภาระหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง หรือมีความสามารถในการชำระหนี้ลดลง ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น ลูกค้าที่จองซื้อบางรายอาจไม่สามารถขอสินเชื่อได้ตามแผน หรือไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งอาจกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ โดยตรง

3. ผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการ

หากยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อาจส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ต่ำกว่าประมาณการ และกระทบต่อผลประกอบการในงวดนั้น ๆ โดยเฉพาะในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการรับรู้รายได้ส่วนใหญ่เกิดขึ้น ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ หากการโอนล่าช้าออกไป รายได้และกำไรอาจเลื่อนการรับรู้ไปยังงวดถัดไป

4. ผลกระทบต่อกระแสเงินสดและสภาพคล่อง

เมื่อรายได้จากการขายและการโอนไม่เข้ามาตามแผน ขณะที่บริษัทฯ ยังคงมีภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เช่น ค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และดอกเบี้ยเงินกู้ อาจทำให้กระแสเงินสดรับไม่เป็นไปตามประมาณการ และเพิ่มความตึงตัวในการบริหารสภาพคล่อง โดยเฉพาะในช่วงที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาและทยอยส่งมอบหลายโครงการ

5. ผลกระทบต่อสินค้าคงเหลือและต้นทุนถือครอง

หากกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงและการระบายสินค้าเป็นไปอย่างช้า บริษัทฯ อาจมีหน่วยเหลือขายหรือสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้เกิดต้นทุนถือครอง เช่น ค่าดูแลรักษา ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงต้นทุนทางการเงินจากการถือครองสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นระยะเวลานานขึ้น

6. ผลกระทบต่ออัตรากำไรและการแข่งขันทางการตลาด

ในภาวะที่ตลาดชะลอตัว ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอาจแข่งขันด้านราคาหรือจัดโปรโมชั่นมากขึ้นเพื่อดึงดูดลูกค้าและเร่งการขาย บริษัทฯ อาจจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ด้านราคา หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและส่งเสริมการขาย เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการลดลง

7. ผลกระทบต่อแผนธุรกิจและการลงทุนในอนาคต

หากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวต่อเนื่อง และบริษัทฯ ไม่สามารถทำยอดขายหรือโอนได้ตามแผน อาจทำให้บริษัทต้องทบทวนแผนพัฒนาโครงการใหม่ ชะลอการเข้าลงทุนในที่ดินบางแปลง หรือปรับแผนการเปิดตัวเฟสใหม่ของโครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดและรักษาระดับสภาพคล่องให้อยู่ในระดับเหมาะสม

8. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

หากผลประกอบการของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน คู่ค้า และลูกค้า โดยเฉพาะในกรณีที่ยอดขายหรือรายได้ต่ำกว่าที่ตลาดคาดการณ์ไว้ หรือมีความล่าช้าในการดำเนินโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคอย่างรอบคอบ โดยกำหนดแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงให้สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้หลักการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) ดังนี้

1. การวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและติดตามตัวชี้วัดสำคัญอย่างใกล้ชิด

บริษัทฯ มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอ เช่น แนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจ ระดับหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ ความเชื่อมั่นผู้บริโภค และแนวทางการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน เพื่อนำมาประเมินผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและใช้ประกอบการวางแผนธุรกิจ การพัฒนาโครงการ และการกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายอย่างเหมาะสม

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างรอบด้าน

ก่อนการลงทุนและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) โดยพิจารณาศักยภาพของทำเล กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ระดับราคา ความต้องการของตลาด สภาพการแข่งขัน และกำลังซื้อในพื้นที่อย่างรอบคอบ เพื่อให้โครงการที่พัฒนาขึ้นมีความเหมาะสมกับตลาดจริง และลดความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการที่ไม่สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภค

3. การพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยให้ตอบโจทย์การใช้งานจริงและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยคำนึงถึงรูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชันการใช้งาน คุณภาพวัสดุ และระดับราคาที่เหมาะสม เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและรองรับการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละช่วงเวลา

4. การกำหนดกลยุทธ์ราคาและการตลาดอย่างยืดหยุ่น

บริษัทฯ มีการติดตามสถานะตลาดและภาวะการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับกลยุทธ์ด้านราคา โปรโมชัน และกิจกรรมส่งเสริมการขาย ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ โดยมุ่งสร้างสมดุลระหว่างการกระตุ้นยอดขาย การรักษาระดับกำไร และการเสริมสร้างภาพลักษณ์ของโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณามาตรการทางการตลาดให้สอดคล้องกับศักยภาพของลูกค้าในแต่ละทำเลและแต่ละโครงการ

5. การประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนการขอสินเชื่อของลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการประสานความร่วมมือกับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการยื่นขอสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงติดตามแนวโน้มและเงื่อนไขการอนุมัติสินเชื่ออย่างใกล้ชิด เพื่อช่วยลดความเสี่ยงจากการปฏิเสธสินเชื่อ และสนับสนุนให้การโอนกรรมสิทธิ์เป็นไปตามแผนมากขึ้น

6. การพัฒนาโครงการเป็นเฟส (Phased Development)

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาโครงการเป็นระยะตามความเหมาะสมของตลาดและศักยภาพของการขาย เพื่อให้สามารถควบคุมการลงทุน และบริหารความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ แนวทางดังกล่าวช่วยให้บริษัทฯ สามารถปรับแผนการพัฒนาและแผนการลงทุนได้ตามสถานการณ์จริง โดยไม่แบกรับภาระต้นทุนหรือสินค้าคงเหลือในระดับสูงเกินความจำเป็น

7. การบริหารสินค้าคงเหลือและกระแสเงินสดอย่างรอบคอบ

บริษัทฯ มีการติดตามยอดขาย ระดับสินค้าคงเหลือ แผนการก่อสร้าง แผนการโอนกรรมสิทธิ์ และประมาณการกระแสเงินสดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารสภาพคล่องได้อย่างเหมาะสม และรองรับกรณีที่ยอดขายหรือการโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุนและจัดลำดับความสำคัญของการลงทุนภายใต้แนวคิด Quality Growth

8. การบริหารโครงสร้างเงินทุนและรักษาระดับสภาพคล่องที่เหมาะสม

บริษัทฯ บริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างระมัดระวัง โดยคำนึงถึงภาระหนี้สิน ความสามารถในการชำระหนี้ และความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน เพื่อให้สามารถรองรับความผันผวนจากภาวะเศรษฐกิจได้ในระดับเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ พิจารณาแผนการลงทุนใหม่โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกิจการเป็นสำคัญ

9. การทบทวนแผนธุรกิจและแผนลงทุนอย่างต่อเนื่อง

เมื่อภาวะเศรษฐกิจหรือกำลังซื้อของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ มีการประเมินผลกระทบและทบทวนแผนธุรกิจ แผนพัฒนาโครงการ และแผนลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถปรับกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ ทั้งในด้านการเปิดขาย การพัฒนาเฟสใหม่ การคัดเลือกทำเล และการบริหารทรัพยากรภายในองค์กร

10. การกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการรายงานและติดตามปัจจัยความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการตอบสนองต่อสถานการณ์ได้อย่างทันทั่วถึง และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและกระแสเงินสด

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- การไม่เพียงพอของเงินทุน
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายด้านการเงินและการลงทุน

ของสถาบันการเงิน (ที่มีผลต่อการดำเนินงาน)

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนิน

ธุรกิจ

- ความผันผวนของรายได้

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและมีรอบระยะเวลาการพัฒนาโครงการค่อนข้างยาว โดยบริษัทฯ ต้องใช้เงินลงทุนล่วงหน้าในหลายส่วน ตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบและพัฒนาโครงการ การก่อสร้าง การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค การดำเนินกิจกรรมทางการตลาด ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงิน ก่อนที่จะสามารถรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอหรือทันเวลา เพื่อรองรับภาระผูกพันทางการเงินและแผนการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต รวมถึงความผันผวนของกระแสเงินสดจากการรับชำระเงินล่าช้าจากลูกค้า หรือการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่ยากขึ้น ดังนั้น การบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดจึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต่อเนื่องและเสถียรภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กระแสเงินสดรับของกิจการขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายโครงการ การรับชำระเงินจากลูกค้า และการโอนกรรมสิทธิ์ที่เป็นไปตามแผน ขณะที่กระแสเงินสดจ่ายมีลักษณะเป็นภาระต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของการที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และภาระดอกเบี้ยเงินกู้ หากยอดขายหรือการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือเกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ อาจส่งผลให้กระแสเงินสดรับไม่เพียงพอรองรับภาระจ่ายในช่วงเวลานั้น

นอกจากนี้ ความสามารถในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ยังเกี่ยวข้องกับปัจจัยหลายด้าน เช่น ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ กำลังซื้อของผู้บริโภค ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ระยะเวลาการพัฒนาและส่งมอบโครงการ การควบคุมต้นทุนก่อสร้าง ตลอดจนความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินภายใต้สัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในทางลบ อาจเพิ่มความตึงตัวด้านสภาพคล่องและกระทบต่อความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

อีกทั้ง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะการลงทุนแบบเป็นโครงการ ซึ่งต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนจำนวนมากในแต่ละช่วงเวลา หากบริษัทฯ มีการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่หลายโครงการในระยะเวลาใกล้เคียงกัน หรือมีการถือครองที่ดินและสินค้าคงเหลือในระดับสูง อาจทำให้ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและเพิ่มแรงกดดันต่อกระแสเงินสดของกิจการ

ดังนั้น ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและกระแสเงินสดจึงเป็นความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการชำระหนี้ การพัฒนาโครงการตามแผน การลงทุนในอนาคต และการรักษาเสถียรภาพทางการเงินโดยรวม

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้และภาระผูกพันทางการเงิน

หากกระแสเงินสดรับจากการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามแผน ขณะที่บริษัทฯ ยังคงมีภาระชำระหนี้เงินกู้ ดอกเบี้ย ค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการชำระภาระผูกพันทางการเงินตามกำหนดเวลา และอาจกระทบต่อความน่าเชื่อถือทางการเงินของบริษัทฯ

2. ผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการและแผนการดำเนินงาน

หากบริษัทฯ มีข้อจำกัดด้านสภาพคล่อง อาจส่งผลให้การจัดสรรงบประมาณสำหรับการพัฒนาโครงการ การก่อสร้าง และการพัฒนาสาธารณูปโภคภายในโครงการไม่เป็นไปตามแผน ซึ่งอาจทำให้การก่อสร้างล่าช้า การส่งมอบบ้านเลื่อนออกไป และการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ล่าช้าตามไปด้วย

3. ผลกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนและเงินทุนหมุนเวียน

ความไม่สมดุลระหว่างกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายอาจทำให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจประจำวัน หากบริษัทฯ ไม่สามารถบริหารเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจกระทบต่อความสามารถในการรองรับค่าใช้จ่ายระยะสั้น และลดความยืดหยุ่นในการบริหารธุรกิจ

4. ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงิน

ในกรณีที่สภาพคล่องไม่เพียงพอ บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม ทั้งจากเงินกู้ระยะสั้นหรือระยะยาว ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง หรือเงื่อนไขการกู้ยืมมีความเข้มงวดมากขึ้น ทั้งนี้ หากภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ

5. ผลกระทบจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน

หากบริษัทฯ ไม่สามารถรักษาสัดส่วนทางการเงินหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ได้ อาจส่งผลให้สถาบันการเงินมีสิทธิเรียกให้ชำระหนี้ก่อนกำหนด หรือจำกัดความสามารถของบริษัทฯ ในการกู้ยืมเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุนและการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

6. ผลกระทบต่อแผนการลงทุนและการขยายธุรกิจ

หากบริษัทฯ ต้องใช้ทรัพยากรทางการเงินจำนวนมากเพื่อรักษาสภาพคล่อง อาจทำให้บริษัทฯ ต้องชะลอหรือทบทวนแผนการลงทุนในที่ดินใหม่ การพัฒนาโครงการใหม่ หรือการเปิดเฟสใหม่ของโครงการเดิม เพื่อรักษาความมั่นคงทางการเงินของกิจการ ซึ่งอาจกระทบต่อโอกาสในการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะกลางและระยะยาว

7. ผลกระทบต่อสินค้าคงเหลือและการถือครองสินทรัพย์

หากการระบายสินค้าของโครงการเป็นไปอย่างล่าช้า บริษัทฯ อาจมีสินค้าคงเหลือหรือทรัพย์สินรอการขายในระดับสูง ส่งผลให้ต้นทุนถือครองเพิ่มขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และต้นทุนทางการเงินจากการถือครองทรัพย์สินดังกล่าวเป็นระยะเวลานานขึ้น ซึ่งยังเพิ่มแรงกดดันต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ

8. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

ข้อจำกัดด้านสภาพคล่องอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน คู่ค้า ผู้รับเหมา และลูกค้า โดยเฉพาะหากส่งผลให้การพัฒนาโครงการล่าช้า การชำระชำระค่าไม่เป็นไปตามกำหนด หรือบริษัทฯ ต้องชะลอแผนดำเนินธุรกิจบางส่วน ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและความสามารถในการดำเนินธุรกิจในระยะยาว

9. ผลกระทบต่อเสถียรภาพทางการเงินโดยรวม

หากบริษัทฯ ประสบปัญหาด้านสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ความสามารถในการระดมทุนในอนาคต และความสามารถในการรองรับความผันผวนของปัจจัยภายนอก เช่น ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลง หรือการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดอย่างรอบคอบ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง มั่นคง และสอดคล้องกับแนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การจัดทำและติดตามประมาณการกระแสเงินสดอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ จัดทำประมาณการกระแสเงินสดรับ-จ่ายล่วงหน้า ทั้งในระดับรายเดือน รายไตรมาส และรายปี เพื่อใช้ในการวางแผนการใช้จ่ายเงิน การชำระหนี้ และการบริหารเงินทุนหมุนเวียน โดยมีการทบทวนและปรับปรุงประมาณการอย่างต่อเนื่องให้สอดคล้องกับสถานการณ์จริงของการขาย การก่อสร้าง การโอนกรรมสิทธิ์ และภาวะตลาด เพื่อให้สามารถวางแผนรองรับความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสม

2. การบริหารโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับเหมาะสม

บริษัทฯ บริหารโครงสร้างเงินทุนโดยคำนึงถึงความสมดุลระหว่างเงินทุนจากการดำเนินงาน เงินกู้ยืม และแหล่งเงินทุนอื่น เพื่อรักษาระดับภาระหนี้สินและอัตราส่วนทางการเงินให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาการก่อหนี้เพิ่มเติมอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ ภาระดอกเบี้ย และผลกระทบต่อสภาพคล่องของกิจการในระยะยาว

3. การดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด Quality Growth

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเติบโตอย่างมีคุณภาพ โดยพิจารณาการลงทุนและการพัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง ไม่เร่งขยายการลงทุนเกินศักยภาพของกระแสเงินสดและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ แนวทางดังกล่าวช่วยให้บริษัทฯ สามารถรักษาสภาพคล่องในระดับเหมาะสม และลดความเสี่ยงจากการใช้เงินลงทุนจำนวนมากในช่วงเวลาเดียวกัน

4. การพัฒนาโครงการเป็นระยะ (Phased Development)

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาโครงการเป็นระยะตามศักยภาพของตลาดและความพร้อมของการขาย เพื่อลดภาระการใช้จ่ายเงินลงทุนจำนวนมากในคราวเดียว และเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับแผนการพัฒนาให้สอดคล้องกับภาวะตลาด สถานการณ์เศรษฐกิจ และกระแสเงินสดของบริษัทฯ แนวทางดังกล่าวช่วยลดความเสี่ยงจากการสะสมสินค้าคงเหลือและช่วยควบคุมการใช้จ่ายเงินลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

5. การติดตามยอดขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และสินค้าคงเหลืออย่างใกล้ชิด

บริษัทฯ มีการติดตามผลการขาย ยอดจอง การยื่นขอสินเชื่อของลูกค้า การโอนกรรมสิทธิ์ และระดับสินค้าคงเหลือของแต่ละโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้ในการประเมินแนวโน้มกระแสเงินสดรับ และกำหนดมาตรการทางการตลาดหรือแผนเร่งรัดการขายและการโอนให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ทั้งนี้ การติดตามข้อมูลดังกล่าวอย่างใกล้ชิดช่วยให้บริษัทฯ สามารถตอบสนองต่อความเปลี่ยนแปลงของตลาดได้อย่างทันท่วงที

6. การบริหารต้นทุนและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง ต้นทุนการพัฒนาโครงการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีการติดตามงบประมาณและค่าใช้จ่ายจริงเทียบกับแผนอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งพิจารณาทบทวนรายการใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรและลดแรงกดดันต่อกระแสเงินสดของกิจการ

7. การรักษาความสัมพันธ์กับสถาบันการเงินและกระจายแหล่งเงินทุน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในเวลาที่เหมาะสม รวมถึงพิจารณากระจายแหล่งเงินทุนให้มีความหลากหลายเพื่อลดการพึ่งพาแหล่งใดแหล่งหนึ่งมากเกินไป แนวทางดังกล่าวช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่อง และรองรับความต้องการใช้เงินทุนในอนาคต

8. การติดตามและบริหารเงื่อนไขทางการเงินภายใต้สัญญาเงินกู้

บริษัทฯ มีการติดตามอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขสำคัญภายใต้สัญญาเงินกู้อย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดได้อย่างครบถ้วน และลดความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมหรือการชำระหนี้ในอนาคต

9. การจัดลำดับความสำคัญของการลงทุน

บริษัทฯ พิจารณาจัดลำดับความสำคัญของโครงการและการลงทุนต่าง ๆ โดยคำนึงถึงศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสด ผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาคืนทุน และผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้การใช้ทรัพยากรทางการเงินเป็นไปอย่างเหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพสูงสุด

10. การรายงานและกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการรายงานสถานะสภาพคล่อง กระแสเงินสด ภาระหนี้สิน และประเด็นความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถติดตาม กำกับดูแล และกำหนดมาตรการตอบสนองต่อสถานการณ์ได้อย่างทันทั่วถึง และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงจากต้นทุนก่อสร้างและผู้รับเหมา

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- ธุรกิจของคู่ค้าหรือผู้ประกอบการในห่วงโซ่อุปทาน

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ
- การขาดแคลนหรือความผันผวนของราคาวัตถุดิบ

หรือปัจจัยการผลิต

- ความเสียหายจากการที่คู่ค้าหรือคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง

- การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของรายได้

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ มีต้นทุนก่อสร้างเป็นองค์ประกอบสำคัญของต้นทุนโครงการ โดยต้นทุนดังกล่าวครอบคลุมค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน ค่าดำเนินงานของผู้รับเหมา ค่าระบบสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและพัฒนาโครงการโดยรวม ทั้งนี้ ต้นทุนก่อสร้างอาจมีความผันผวนจากหลายปัจจัย เช่น ภาวะเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ ราคาพลังงาน ความผันผวนของราคาวัตถุดิบ การขาดแคลนแรงงาน ภาวะห่วงโซ่อุปทาน ตลอดจนความเปลี่ยนแปลงของข้อกำหนดทางกฎหมายและมาตรฐานการก่อสร้าง

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การควบคุมต้นทุนก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสามารถในการทำกำไรของแต่ละโครงการ หากราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงงานปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ หรือหากไม่สามารถบริหารต้นทุนให้อยู่ในกรอบประมาณการได้ อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนรวมของโครงการสูงกว่าที่วางแผนไว้

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างและงานที่เกี่ยวข้องในบางส่วน ดังนั้น ความสามารถของผู้รับเหมาในการบริหารแรงงาน ควบคุมคุณภาพงาน ส่งมอบงานตามกำหนด และรักษาสถานะทางการเงินให้มีความพร้อมต่อการดำเนินงานตามสัญญา จึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จของโครงการ หากผู้รับเหมาประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง ขาดแคลนแรงงาน ขาดแคลนวัสดุ ไม่

สามารถดำเนินงานได้ตามมาตรฐานหรือระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญา อาจส่งผลให้โครงการล่าช้า เกิดต้นทุนเพิ่มเติม หรือส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการ

อีกทั้ง ในกรณีที่โครงการมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบงานก่อสร้าง รายละเอียดแบบ หรือข้อกำหนดบางประการระหว่างการดำเนินงาน อาจทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมหรือความล่าช้าในการดำเนินงานได้ หากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อแผนการก่อสร้าง การส่งมอบบ้าน การโอนกรรมสิทธิ์ และการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ดังนั้น ความเสี่ยงจากต้นทุนก่อสร้างและผู้รับเหมา จึงเป็นความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานที่สำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการควบคุมต้นทุน ระยะเวลาการดำเนินโครงการ คุณภาพของผลิตภัณฑ์ ความพึงพอใจของลูกค้า ตลอดจนผลประโยชน์และกระแสเงินสดของบริษัทฯ

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน หรือปัจจัยการผลิตอื่นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือหากผู้รับเหมาไม่สามารถดำเนินงานได้ตามแผน คุณภาพ และระยะเวลาที่กำหนด อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่ออัตรากำไรและผลประโยชน์

การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ อาจทำให้ต้นทุนขายของโครงการสูงกว่าประมาณการที่กำหนดไว้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ทันเวลา หรือไม่สามารถผลักภาระต้นทุนดังกล่าวไปยังผู้ซื้อได้ อาจส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง และกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในงวดนั้น ๆ

2. ผลกระทบต่อความต่อเนื่องและระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

หากผู้รับเหมาประสบปัญหาด้านแรงงาน สภาพคล่อง การจัดหาวัสดุ หรือประสิทธิภาพในการบริหารงานก่อสร้าง อาจทำให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด ส่งผลให้โครงการก่อสร้างล่าช้า การพัฒนาสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จตามกำหนด หรือการส่งมอบบ้านให้ลูกค้าเลื่อนออกไป ซึ่งอาจกระทบต่อแผนการเปิดขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ

3. ผลกระทบต่อกระแสเงินสดและการบริหารสภาพคล่อง

ในกรณีที่โครงการล่าช้าหรือมีต้นทุนบานปลาย บริษัทฯอาจต้องใช้เงินทุนเพิ่มเติมในการสนับสนุนการก่อสร้าง การแก้ไขงาน หรือการบริหารผู้รับเหมารายใหม่ ขณะที่รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาจเลื่อนออกไป ส่งผลให้กระแสเงินสดไม่เป็นไปตามแผน และเพิ่มแรงกดดันต่อการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ

4. ผลกระทบต่อคุณภาพโครงการและต้นทุนการแก้ไขงาน

หากผู้รับเหมาไม่สามารถควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทฯ หรือดำเนินงานภายใต้ข้อจำกัดด้านเวลาและต้นทุนอย่างไม่เหมาะสม อาจทำให้เกิดงานที่ไม่ได้คุณภาพ งานที่ต้องแก้ไขเพิ่มเติม หรือข้อบกพร่องที่ตรวจพบในภายหลัง ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและภายหลังการส่งมอบ รวมถึงอาจเพิ่มภาระในการดูแลลูกค้าหลังการขาย

5. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและชื่อเสียงของบริษัทฯ

หากโครงการก่อสร้างล่าช้า ส่งมอบบ้านไม่ตรงตามกำหนด หรือคุณภาพงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่ลูกค้าคาดหวัง อาจส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจของลูกค้า และนำไปสู่ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทได้ ในฐานะบริษัทจดทะเบียน เหตุการณ์ดังกล่าวอาจกระทบต่อภาพลักษณ์ ชื่อเสียง และความเชื่อมั่นของลูกค้า นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ซึ่งอาจมีผลต่อความสามารถในการขายโครงการในอนาคต

6. ผลกระทบต่อความสัมพันธ์กับคู่ค้าและคู่สัญญา

หากเกิดความล่าช้าในการดำเนินงาน การส่งมอบงานไม่ได้มาตรฐาน หรือมีข้อพิพาทเกี่ยวกับขอบเขตงานและเงื่อนไขสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับผู้รับเหมา ผู้จัดหาวัสดุ และคู่ค้าอื่นที่เกี่ยวข้อง และอาจนำไปสู่การเจรจาแก้ไขสัญญา การเปลี่ยนผู้รับเหมา หรือข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งจะเพิ่มภาระการบริหารจัดการและต้นทุนของบริษัทฯ

7. ผลกระทบต่อแผนการลงทุนและการพัฒนาโครงการในอนาคต

หากต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องหรือบริษัทฯ ไม่สามารถบริหารผู้รับเหมาได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องทบทวนแผนการลงทุนในโครงการใหม่ ชะลอการเปิดตัวเฟสใหม่ของโครงการเดิม หรือปรับกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการ เพื่อรักษาระดับอัตราผลตอบแทนและความมั่นคงทางการเงินของกิจการ

8. ผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขัน

ในภาวะที่ต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้นและการแข่งขันในตลาดยังอยู่ในระดับสูง บริษัทฯ อาจมีข้อจำกัดในการปรับราคาขาย ส่งผลให้ความสามารถในการแข่งขันด้านราคาลดลง หรือจำเป็นต้องลดอัตรากำไรเพื่อรักษาระดับยอดขาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะการแข่งขันของบริษัทฯ ในระยะกลางและระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงจากต้นทุนก่อสร้างและผู้รับเหมาอย่างเป็นระบบ เพื่อควบคุมต้นทุน รักษาคุณภาพงาน และสนับสนุนให้การพัฒนาโครงการเป็นไปตามแผน ภายใต้แนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การจัดทำประมาณต้นทุนและควบคุมต้นทุนอย่างใกล้ชิด

บริษัทฯ จัดทำประมาณการต้นทุนก่อสร้างของแต่ละโครงการอย่างรอบคอบ โดยอ้างอิงข้อมูลต้นทุนจริง แนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้าง สถานะตลาด และประสบการณ์จากโครงการที่ผ่านมา พร้อมทั้งมีการติดตามเปรียบเทียบต้นทุนจริงกับงบประมาณอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถตรวจพบความเบี่ยงเบนและดำเนินมาตรการแก้ไขได้อย่างทันท่วงที

2. การคัดเลือกและประเมินผู้รับเหมาอย่างรอบด้าน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมา โดยพิจารณาคุณสมบัติในหลายด้าน เช่น ประสบการณ์ในการดำเนินงาน ความสามารถทางเทคนิค ศักยภาพในการบริหารโครงการ สถานะทางการเงิน คุณภาพผลงานที่ผ่านมา และความสามารถในการควบคุมเวลาและต้นทุน เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาที่ได้รับคัดเลือกมีความพร้อมเพียงพอต่อการดำเนินงานตามมาตรฐานของบริษัทฯ

3. การจัดทำสัญญาที่ชัดเจนและครอบคลุม

บริษัทฯ จัดทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาโดยกำหนดขอบเขตงาน มาตรฐานคุณภาพ ระยะเวลาดำเนินการ เงื่อนไขการชำระเงิน หลักประกันสัญญา และบทลงโทษในกรณีส่งมอบงานล่าช้าหรือไม่เป็นไปตามมาตรฐานไว้อย่างชัดเจน เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงและกำกับการปฏิบัติงานของผู้รับเหมา

4. การติดตามความคืบหน้าโครงการและควบคุมคุณภาพงาน

บริษัทฯ มีทีมวิศวกร ผู้ควบคุมงาน และผู้บริหารโครงการติดตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด รวมถึงตรวจสอบคุณภาพงานในแต่ละขั้นตอน เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามแบบ มาตรฐาน และแผนงานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการประชุมติดตามงานกับผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเร่งรัดงานและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที

5. การบริหารความเสี่ยงด้านราคาวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ติดตามแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างและสถานการณ์ห่วงโซ่อุปทานอย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้ประกอบการวางแผนจัดซื้อและการกำหนดงบประมาณต้นทุน ในกรณีที่เหมาะสม บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดซื้อวัสดุบางรายการล่วงหน้า หรือกำหนดเงื่อนไขด้านราคากายใต้สัญญาให้เหมาะสม เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของราคา

6. การกระจายความเสี่ยงด้านผู้รับเหมาและคู่ค้า

บริษัทฯ หลีกเลี่ยงการพึ่งพาผู้รับเหมาหรือคู่ค้ารายใดรายหนึ่งในสัดส่วนที่สูงเกินไป และมีการประเมินผู้รับเหมาสำรองหรือผู้รับเหมาทางเลือกสำหรับบางประเภทงาน เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ หากผู้รับเหมารายใดไม่สามารถดำเนินงานได้ตามที่กำหนด

7. การพัฒนาโครงการเป็นระยะและจัดลำดับความสำคัญของการลงทุน

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาโครงการเป็นระยะตามศักยภาพของตลาดและความพร้อมในการก่อสร้าง เพื่อให้สามารถควบคุมการใช้เงินลงทุนและบริหารความเสี่ยงด้านต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ แนวทางดังกล่าวยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถปรับแผนงานได้ตามสถานการณ์จริงของต้นทุน วัสดุ แรงงาน และสภาพตลาด

8. การจัดสรรเงินสำรองเพื่อเหตุการณ์ไม่คาดคิด

ในการจัดทำงบประมาณโครงการ บริษัทฯ พิจารณากำหนดเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของต้นทุน หรือเหตุการณ์ไม่คาดคิดบางประการ เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการและกระแสเงินสด หากเกิดความเปลี่ยนแปลงระหว่างการดำเนินโครงการ

9. การประเมินผลการดำเนินงานของผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีการประเมินผลการดำเนินงานของผู้รับเหมาเป็นระยะ ทั้งในด้านคุณภาพงาน ความตรงต่อเวลา ความปลอดภัยในการทำงาน และความสามารถในการแก้ไขปัญหา เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาว่าจ้างในโครงการถัดไป และยกระดับมาตรฐานการบริหารคู่ค้าของบริษัทฯ ในระยะยาว

10. การรายงานและกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีการรายงานสถานะความคืบหน้าโครงการ ประเด็นความเสี่ยงด้านต้นทุนก่อสร้าง และประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมาต่อฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถติดตาม กำกับดูแล และกำหนดแนวทางแก้ไขได้อย่างทันท่วงที ลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อโครงการ กระแสเงินสด และผลประโยชน์ของบริษัทฯ

ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรม

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- ความเสียหายด้านภาพลักษณ์และชื่อเสียง
- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามา

ดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้

ค้ารายใหม่

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของรายได้

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในกลุ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ รายกลาง และรายย่อยเข้าดำเนินธุรกิจจำนวนมาก การแข่งขันดังกล่าวครอบคลุมหลายมิติ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง ระดับราคา รูปแบบผลิตภัณฑ์ คุณภาพงานก่อสร้าง การออกแบบ ฟังก์ชันการใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ตลอดจนกิจกรรมส่งเสริมการขายและเงื่อนไขการชำระเงิน

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งมุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบภายใต้แนวคิดการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) การแข่งขันในอุตสาหกรรมถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสามารถในการขาย การรักษาระดับราคาขาย และอัตรากำไรของโครงการ เนื่องจากลูกค้ามีทางเลือกในการซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการหลายราย ทั้งในทำเลเดียวกันและทำเลใกล้เคียง ซึ่งอาจมีรูปแบบโครงการ ราคา และเงื่อนไขการขายที่แตกต่างกัน

ผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายมีข้อได้เปรียบด้านต้นทุน ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในต้นทุนที่ต่ำกว่า ขนาดการดำเนินธุรกิจที่ช่วยให้สามารถบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ (Economies of Scale) การจัดซื้อวัสดุในปริมาณมาก ความแข็งแกร่งของตราสินค้า ตลอดจนศักยภาพในการทำการตลาดและจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในวงกว้าง ข้อได้เปรียบดังกล่าวอาจทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่สามารถกำหนดกลยุทธ์ราคาและการขายที่กดดันการแข่งขันในตลาดได้มากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น

นอกจากนี้ ในบางช่วงเวลาอาจเกิดการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนมากในพื้นที่หรือทำเลใกล้เคียงกัน ส่งผลให้เกิดภาวะการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น หรือเกิดภาวะอุปทานส่วนเกิน (Oversupply) ในบางพื้นที่ ซึ่งอาจทำให้ระยะเวลาการขายของโครงการยาวนานขึ้น และกระทบต่อความสามารถในการรักษาระดับราคาขายของผู้ประกอบการในตลาด

อีกทั้ง พฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าให้ความสำคัญกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์ ความคุ้มค่าในการอยู่อาศัย การออกแบบพื้นที่ใช้สอย ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมโดยรอบ และแนวคิดการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับคุณภาพชีวิตมากขึ้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถพัฒนาผลิตภัณฑ์ รูปแบบโครงการ หรือกลยุทธ์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับแนวโน้มของตลาดและความต้องการของลูกค้าได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในระยะยาว

ดังนั้น ความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมจึงเป็นความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งตลาด ยอดขาย ระดับราคาขาย อัตรากำไร ระยะเวลาการระบายสินค้า และความสามารถในการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีความรุนแรงมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อยอดขายและส่วนแบ่งตลาด

เมื่อมีผู้ประกอบการหลายรายแข่งขันกันในพื้นที่เดียวกันหรือกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกัน บริษัทฯ อาจเผชิญกับแรงกดดันในการดึงดูดลูกค้าและรักษาส่วนแบ่งตลาด หากโครงการของบริษัทฯ ไม่สามารถสร้างความแตกต่างหรือแข่งขันได้ในด้านราคา คุณภาพ หรือเงื่อนไขการขาย อาจส่งผลให้ยอดขายของโครงการต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ หรือใช้ระยะเวลานานขึ้นในการระบายหน่วยขาย

2. ผลกระทบต่อระดับราคาขายและอัตรากำไร

การแข่งขันที่รุนแรงอาจทำให้ผู้ประกอบการในตลาดใช้กลยุทธ์ด้านราคาหรือจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างเข้มข้น เช่น ส่วนลด ของแถม แพ็กเกจค่าใช้จ่ายวันโอน หรือเงื่อนไขการผ่อนชำระที่จูงใจมากขึ้น เพื่อเร่งการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ในกรณีดังกล่าว บริษัทอาจจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ด้านราคาและการตลาดเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ระดับราคาขายเฉลี่ยและอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการลดลง

3. ผลกระทบต่อระยะเวลาการขายและการรับรู้รายได้

หากบริษัทฯ ไม่สามารถปิดการขายได้ตามแผนจากภาวะการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น อาจทำให้ระยะเวลาการขายของโครงการยาวนานขึ้น ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้เลื่อนออกไปจากประมาณการเดิม นอกจากนี้ การขายที่ล่าช้าอาจทำให้การเปิดเฟสใหม่หรือการพัฒนาโครงการใหม่ต้องถูกทบทวนหรือชะลอออกไป

4. ผลกระทบต่อกระแสเงินสดและสภาพคล่อง

เมื่อยอดขายและการโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อาจส่งผลให้กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ ขณะที่บริษัทฯ ยังคงมีภาระต้นทุนคงที่และค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง เช่น ค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และภาระดอกเบี้ยเงินกู้ จึงอาจเพิ่มแรงกดดันต่อการบริหารสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

5. ผลกระทบต่อสินค้าคงเหลือและต้นทุนถือครอง

การแข่งขันที่รุนแรงและการขายที่ชะลอตัวอาจส่งผลให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือหรือหน่วยเหลือขายในระดับสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้เกิดต้นทุนถือครองเพิ่มขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนต้นทุนทางการเงินจากการถือครองทรัพย์สินเป็นระยะเวลานานขึ้น

6. ผลกระทบต่อความจำเป็นในการเพิ่มค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและพัฒนาโครงการ

เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน บริษัทฯ อาจต้องเพิ่มงบประมาณด้านการตลาด การประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมส่งเสริมการขาย หรืออาจต้องลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงแบบบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ และการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบโจทย์ลูกค้ามากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้น

7. ผลกระทบต่อภาพลักษณ์และตำแหน่งทางการแข่งขันของบริษัทฯ

หากบริษัทฯ ไม่สามารถปรับตัวให้ทันกับแนวโน้มตลาด หรือไม่สามารถพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้ภาพลักษณ์ของโครงการหรือแบรนด์ของบริษัทมีความน่าสนใจลดลงเมื่อเทียบกับคู่แข่ง และอาจกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

8. ผลกระทบต่อแผนธุรกิจและการเติบโตในอนาคต

หากบริษัทฯ เผชิญแรงกดดันจากการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง อาจทำให้ต้องทบทวนกลยุทธ์การลงทุน การคัดเลือกทำเล การกำหนดประเภทผลิตภัณฑ์ และแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ เพื่อรักษาความเหมาะสมของผลตอบแทนจากการลงทุน ทั้งนี้ การชะลอหรือปรับแผนการเติบโตอาจส่งผลต่อโอกาสในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

9. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

หากภาวะการแข่งขันส่งผลให้ยอดขาย ส่วนแบ่งตลาด หรือผลประกอบการของบริษัทฯ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน คู่ค้า และลูกค้า โดยเฉพาะหากบริษัทฯ ไม่สามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันหรือผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างรอบคอบ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า และสอดคล้องกับศักยภาพของตลาด ภายใต้แนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการวิเคราะห์ตลาดอย่างรอบด้าน

ก่อนการลงทุนในโครงการใหม่ บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) อย่างรอบคอบ โดยวิเคราะห์ศักยภาพของทำเล กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ระดับราคา สภาพการแข่งขันในพื้นที่ อุปทานที่อยู่อาศัยในตลาด และแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภค เพื่อให้การพัฒนาโครงการมีความเหมาะสมกับตลาดและลดความเสี่ยงจากการแข่งขันที่รุนแรงในบางพื้นที่

2. การคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพและสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกที่ดินและทำเลที่ตั้งโครงการอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความสะดวกในการเดินทาง การเข้าถึงชุมชน ศักยภาพการเติบโตของพื้นที่ ระดับการแข่งขัน และกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าในแต่ละทำเล เพื่อให้โครงการที่พัฒนาขึ้นมีโอกาสในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างเหมาะสม

3. การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัยและสร้างความแตกต่าง

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีคุณภาพ โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้าน ฟังก์ชันการใช้งาน พื้นที่ส่วนกลาง คุณภาพวัสดุ และองค์ประกอบต่าง ๆ ภายในโครงการ เพื่อให้ตอบโจทย์การอยู่อาศัยจริงของลูกค้าและสร้างความแตกต่างจากโครงการของคู่แข่ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สอดคล้องกับแนวโน้มการใช้ชีวิตและความคาดหวังของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป

4. การกำหนดกลยุทธ์ราคาและการตลาดอย่างเหมาะสม

บริษัทฯ มีการติดตามภาวะการแข่งขัน สถานการณ์ตลาด และพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำมาประกอบการกำหนดกลยุทธ์ด้านราคา โปรโมชัน และการสื่อสารทางการตลาดให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา โดยมุ่งรักษาสมดุลระหว่างความสามารถในการแข่งขัน การสร้างยอดขาย และการรักษาระดับอัตรากำไรให้อยู่ในระดับเหมาะสม

5. การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

เพื่อรองรับการแข่งขันในตลาด บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุนทั้งในส่วนต้นทุนก่อสร้าง ต้นทุนการพัฒนาโครงการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านราคาและรักษาอัตรากำไรของบริษัทฯ ทั้งนี้ การบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพยังช่วยให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการกำหนดกลยุทธ์การขายมากขึ้นภายใต้ภาวะการแข่งขัน

6. การพัฒนาโครงการเป็นระยะ (Phased Development)

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาโครงการเป็นระยะตามศักยภาพของตลาดและอัตราการตอบรับของลูกค้า เพื่อให้สามารถบริหารอุปทานในแต่ละช่วงเวลาได้อย่างเหมาะสม ลดความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เกินความต้องการของตลาด และเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับแผนการขายและการลงทุนให้สอดคล้องกับสภาพการแข่งขัน

7. การติดตามพฤติกรรมผู้บริโภคและแนวโน้มตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีการติดตามข้อมูลด้านพฤติกรรมผู้บริโภค แนวโน้มการอยู่อาศัย และปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อความต้องการซื้ออย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำมาปรับปรุงผลิตภัณฑ์ รูปแบบโครงการ และแนวทางการสื่อสารการตลาดให้มีความสอดคล้องกับความต้องการของตลาดมากยิ่งขึ้น

8. การเสริมสร้างคุณภาพและชื่อเสียงของแบรนด์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงการ การส่งมอบบ้านตามมาตรฐาน และการดูแลลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นของลูกค้าและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของแบรนด์ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว โดยเฉพาะในภาวะที่ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น

9. การทบทวนแผนธุรกิจและกลยุทธ์การลงทุนอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีการประเมินผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ ติดตามภาวะการแข่งขัน และทบทวนแผนการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการ การเปิดขาย และการเข้าลงทุนในที่ดินใหม่ให้เหมาะสมกับสถานการณ์และระดับการแข่งขันในตลาด

10. การกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการรายงานข้อมูลด้านตลาด ภาวะการแข่งขัน ผลการขาย และปัจจัยเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ประกอบการกำหนดนโยบายและแนวทางบริหารความเสี่ยง รวมถึงกำกับดูแลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปอย่างเหมาะสมภายใต้สภาพแวดล้อมการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลง

ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและการเลือกทำเล

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- นโยบายของรัฐ
- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน
- สินค้าคงคลัง เช่น สินค้าค้างสต็อก, มูลค่าสินค้าลด

ต่ำลง เป็นต้น

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของรายได้

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยการวางแผนและตัดสินใจเชิงกลยุทธ์อย่างรอบคอบในหลายด้าน โดยเฉพาะการคัดเลือกที่ดินและทำเลที่ตั้งโครงการ การกำหนดประเภทผลิตภัณฑ์ ขนาดโครงการ ระดับราคาขาย รูปแบบบ้าน ฟังก์ชันการใช้งาน ตลอดจนการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และสถานะตลาดในแต่ละช่วงเวลา หากบริษัทฯ ประเมินศักยภาพของทำเล ความต้องการของตลาด หรือกำลังซื้อของลูกค้าเป้าหมายคลาดเคลื่อน อาจทำให้โครงการไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม และส่งผลให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การเลือกทำเลถือเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของโครงการ เนื่องจากแต่ละพื้นที่มีลักษณะตลาด กำลังซื้อ ระดับการแข่งขัน สภาพแวดล้อม ชุมชนโดยรอบ และแนวโน้มการขยายตัวที่แตกต่างกัน การตัดสินใจลงทุนในที่ดินหรือพัฒนาโครงการในทำเลที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการที่แท้จริงของตลาด หรือมีข้อจำกัดด้านการเข้าถึง การเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวก หรือศักยภาพการเติบโตในอนาคต อาจส่งผลให้โครงการไม่สามารถแข่งขันได้ตามที่คาดหวัง

นอกจากนี้ ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการยังครอบคลุมถึงการกำหนดรูปแบบผลิตภัณฑ์และระดับราคาขายให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละพื้นที่ หากการกำหนดขนาดบ้าน รูปแบบพื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ หรือระดับราคาไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมและกำลังซื้อของลูกค้า อาจทำให้ผู้บริโภคไม่ตอบรับโครงการในระดับที่เพียงพอ แม้ทำเลจะมีศักยภาพก็ตาม

อีกทั้ง ปัจจัยภายนอกหลายประการอาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพของทำเลและความสำเร็จของโครงการในระยะยาว เช่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ การเปลี่ยนแปลงผังเมือง การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ การขยายตัวของชุมชน การแข่งขันจากโครงการของผู้ประกอบการรายอื่น ภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภค หากบริษัทฯ ไม่สามารถประเมินและติดตามปัจจัยเหล่านี้ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้การลงทุนในโครงการหรือที่ดินบางแห่งไม่สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามที่วางแผนไว้

นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะการลงทุนที่ใช้เงินทุนสูงและมีระยะเวลาพัฒนาโครงการค่อนข้างยาว การตัดสินใจเลือกทำเลและพัฒนาโครงการจึงเป็นการตัดสินใจที่มีผลต่อทั้งรายได้ กำไร กระแสเงินสด และโอกาสในการเติบโตของบริษัทในระยะกลางและระยะยาว หากการตัดสินใจดังกล่าวคลาดเคลื่อน อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในวงกว้าง ทั้งในด้านผลการดำเนินงาน ความสามารถในการแข่งขัน และเสถียรภาพทางการเงิน

ดังนั้น ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและการเลือกทำเลจึงเป็นความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับความสามารถของบริษัทในการคัดเลือกที่ดิน วางแผนพัฒนาโครงการ และกำหนดผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดและการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถเลือกทำเลหรือพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดและศักยภาพของพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อยอดขายและอัตราการตอบรับของโครงการ

หากทำเลที่เลือกพัฒนาโครงการไม่ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย หรือผลิตภัณฑ์ที่พัฒนาขึ้นไม่สอดคล้องกับกำลังซื้อและพฤติกรรมของผู้บริโภค อาจทำให้อัตราขายของโครงการต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ จำนวนลูกค้าเข้าชมโครงการและอัตราการจองอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้การเปิดขายในแต่ละระยะหรือแต่ละเฟสของโครงการไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดการณ์

2. ผลกระทบต่อระยะเวลาการระบายสินค้า

เมื่อโครงการไม่สามารถตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างเหมาะสม บริษัทฯ อาจต้องใช้ระยะเวลานานขึ้นในการขายหน่วยเหลือขายหรือระบายสินค้าของโครงการ ซึ่งอาจทำให้อัตราระยะเวลาการขายยาวนานกว่าที่วางแผนไว้ และส่งผลให้การหมุนเวียนของเงินทุนช้าลง

3. ผลกระทบต่อระดับราคาขายและอัตรากำไร

ในกรณีที่บริษัทฯ เลือกทำเลหรือกำหนดรูปแบบผลิตภัณฑ์ไม่เหมาะสม อาจทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องปรับลดราคาขาย หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายด้านโปรโมชั่นและกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขายและระบายสินค้า ซึ่งอาจส่งผลให้ระดับราคาขายเฉลี่ยลดลง และกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ

4. ผลกระทบต่อการรับรู้รายได้และผลประกอบการ

หากยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการไม่เป็นไปตามแผน อาจทำให้การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ล่าช้าหรือไม่เป็นไปตามประมาณการที่กำหนดไว้ ส่งผลให้รายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ ในงวดนั้น ๆ ต่ำกว่าที่คาดการณ์ และอาจกระทบต่อความต่อเนื่องของผลการดำเนินงานในระยะถัดไป

5. ผลกระทบต่อกระแสเงินสดและสภาพคล่อง

เมื่อโครงการขายได้ช้ากว่าที่คาด หรือไม่สามารถโอนได้ตามแผน กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานอาจต่ำกว่าประมาณการ ขณะที่บริษัทฯ ยังคงมีการต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และภาระดอกเบี้ยเงินกู้อย่างต่อเนื่อง จึงอาจเพิ่มแรงกดดันต่อการบริหารสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

6. ผลกระทบต่อสินค้าคงเหลือและต้นทุนถือครอง

หากการระบายสินค้าของโครงการเป็นไปอย่างล่าช้า บริษัทฯ อาจมีสินค้าคงเหลือหรือหน่วยพร้อมขายในระดับสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้เกิดต้นทุนถือครองเพิ่มขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และต้นทุนทางการเงินจากการถือครองทรัพย์สินในระยะเวลานานขึ้น

7. ผลกระทบต่อแผนพัฒนาโครงการในอนาคต

หากโครงการใดโครงการหนึ่งไม่ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายจากการเลือกทำเลหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์ไม่เหมาะสม อาจทำให้บริษัทฯ ต้องชะลอ ปรับ หรือทบทวนแผนการพัฒนาโครงการใหม่ การเปิดเฟสใหม่ของโครงการเดิม หรือการเข้าลงทุนในที่ดินเพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับผลตอบแทนและสภาพคล่องของกิจการ

8. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย

หากบริษัทฯ มีโครงการที่ไม่สามารถตอบสนองตลาดได้ดีเพียงพอ หรือมีผลการขายต่ำกว่าที่คาดอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการคัดเลือกทำเลและพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ในระยะยาว

9. ผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุน

การลงทุนในที่ดินและพัฒนาโครงการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพตลาด อาจทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำกว่าที่บริษัทฯ วางแผนไว้ ทั้งในด้านการขาย อัตรากำไร ระยะเวลาคืนทุน และมูลค่าทางเศรษฐกิจของโครงการ ซึ่งอาจกระทบต่อประสิทธิภาพโดยรวมในการใช้ทรัพยากรของบริษัทฯ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและการเลือกทำเลอย่างรอบคอบ โดยกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับศักยภาพของตลาดและพฤติกรรมของผู้บริโภค ภายใต้หลักการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างรอบด้าน

ก่อนการตัดสินใจลงทุนในที่ดินหรือพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) อย่างครอบคลุม โดยวิเคราะห์ศักยภาพของทำเล โครงสร้างประชากร กำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ระดับราคาในตลาด สภาพการแข่งขัน จำนวนโครงการในพื้นที่ แนวโน้มการขายตัวของชุมชน และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่รอบคอบและเพียงพอ

2. การคัดเลือกที่ดินและทำเลอย่างระมัดระวัง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยพิจารณาปัจจัยสำคัญ เช่น ความสะดวกในการเดินทาง การเข้าถึงเส้นทางคมนาคมหลัก การเชื่อมต่อกับชุมชนและแหล่งงาน สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ ระดับการแข่งขันในพื้นที่ และแนวโน้มการเติบโตของทำเลในระยะยาว เพื่อให้โครงการมีความสามารถในการแข่งขันและตอบโจทย์ความต้องการของตลาด

3. การพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับลักษณะความต้องการและกำลังซื้อของลูกค้าในแต่ละทำเล โดยพิจารณาทั้งรูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชันการใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ตลอดจนระดับราคาที่เหมาะสม เพื่อเพิ่มโอกาสในการตอบรับจากตลาดและลดความเสี่ยงจากการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า

4. การติดตามข้อมูลตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีการติดตามภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ แนวโน้มอุปสงค์และอุปทานในแต่ละพื้นที่ พฤติกรรมของผู้บริโภค และการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำข้อมูลมาปรับใช้ในการวางแผนพัฒนาโครงการ การกำหนดกลยุทธ์การขาย และการทบทวนรูปแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์จริง

5. การพัฒนาโครงการเป็นระยะ (Phased Development)

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาโครงการเป็นระยะตามศักยภาพของตลาดและอัตราการตอบรับของลูกค้า เพื่อให้สามารถบริหารความเสี่ยงด้านการลงทุน ควบคุมปริมาณอุปทาน และปรับแผนการพัฒนาให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้อย่างยืดหยุ่น แนวทางดังกล่าวช่วยลดความเสี่ยงจากการลงทุนจำนวนมากในคราวเดียว และช่วยให้บริษัทฯ สามารถประเมินผลตอบรับของตลาดก่อนการลงทุนในระยะถัดไป

6. การประเมินผลตอบแทนและความคุ้มค่าของการลงทุน

บริษัทฯ พิจารณาการลงทุนในโครงการใหม่โดยคำนึงถึงผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาคืนทุน ความสามารถในการทำกำไร และผลกระทบต่อกระแสเงินสดและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้การพัฒนาโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับศักยภาพของกิจการในระยะยาว

7. การทบทวนและปรับแผนการพัฒนาโครงการตามสถานการณ์

เมื่อสภาวะตลาด พฤติกรรมผู้บริโภค หรือปัจจัยแวดล้อมในพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ มีการทบทวนและปรับแผนการพัฒนาโครงการอย่างเหมาะสม เช่น การปรับรูปแบบผลิตภัณฑ์ การปรับแผนเปิดขาย การทบทวนจังหวะเวลาในการเปิดเฟสใหม่ หรือการชะลอการลงทุนในบางพื้นที่ เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันมากที่สุด

8. การประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการทำงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานพัฒนาธุรกิจ การตลาด ฝ่ายขาย ฝ่ายพัฒนาโครงการ และฝ่ายการเงิน เพื่อให้ข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจพัฒนาโครงการมีความครบถ้วนทั้งด้านตลาด ต้นทุน ความสามารถในการขาย และผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการตัดสินใจบนข้อมูลที่ไม่ครบถ้วน

9. การกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในที่ดิน แผนพัฒนาโครงการ สถานะยอดขาย และความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาและกำกับดูแลให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างเหมาะสม ภายใต้ระดับความเสี่ยงที่บริษัทฯ ยอมรับได้

10. การดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด Quality Growth

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้แนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ โดยมุ่งเน้นการลงทุนอย่างระมัดระวังในทำเลที่มีศักยภาพ พัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ตลาดจริง และไม่เร่งขยายการลงทุนเกินศักยภาพขององค์กรและภาวะตลาด แนวทางดังกล่าวช่วยให้บริษัทฯ สามารถรักษาสถิตระหว่างการเติบโต การบริหารความเสี่ยง และการสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว

ความเสี่ยงที่ 6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและนโยบายภาครัฐ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- นโยบายของรัฐ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และ

บรรษัทภิบาล (ESG)

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

- กฎระเบียบและกฎหมายที่ไม่เอื้อต่อการประกอบ

ธุรกิจ

- การละเมิดกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯอยู่ภายใต้กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายของภาครัฐหลายด้าน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การได้มาซึ่งที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน การออกแบบและพัฒนาโครงการ การขออนุญาตก่อสร้าง การจัดสรรที่ดิน การดำเนินงานก่อสร้าง การโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนภาษี ค่าธรรมเนียม และข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย โดยกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่ กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายจัดสรรที่ดิน กฎหมายที่ดิน กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายภาษีอากร กฎหมายแรงงาน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และการเป็นบริษัทจดทะเบียน

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือแนวนโยบายของภาครัฐอาจมีผลโดยตรงต่อการคัดเลือกทำเล การวางแผนพัฒนาโครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การกำหนดรูปแบบโครงการ ต้นทุนการพัฒนา ระยะเวลาในการดำเนินงาน และความสามารถในการขายของโครงการ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านผังเมืองหรือข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาจส่งผลให้ที่ดินบางแปลงมีข้อจำกัดในการพัฒนา หรือจำเป็นต้องปรับรูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดใหม่

นอกจากนี้ ธุรกิจของบริษัทฯ ยังอาจได้รับผลกระทบจากมาตรการและนโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์และกำลังซื้อของผู้บริโภค เช่น มาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มาตรการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ นโยบายด้านโครงสร้างพื้นฐานและการพัฒนาเมือง รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน หากมาตรการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลง หรือมีผลบังคับใช้ในลักษณะที่เข้มงวดมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ต้นทุนของโครงการ และแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

อีกทั้ง ในฐานะบริษัทจดทะเบียน บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลตลาดทุนและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ การเปิดเผยข้อมูล และการดำเนินงานอย่างโปร่งใส หากกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ จำเป็นต้องปรับปรุงกระบวนการภายในและการปฏิบัติงานให้สอดคล้องอย่างทันทั่วถึง

ดังนั้น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและนโยบายภาครัฐจึงเป็นความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมายที่สำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการ ต้นทุนการดำเนินงาน ระยะเวลาในการดำเนินงาน ความสามารถในการแข่งขัน การขายโครงการ และเสถียรภาพของผลประกอบการของบริษัทฯ ในระยะยาว

ผลกระทบจากความเสียง

หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ หรือแนวนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการและระยะเวลาดำเนินงาน

การเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายจัดสรรที่ดิน หรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง อาจทำให้บริษัทฯ ต้องปรับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปรับแบบโครงการ ปรับองค์ประกอบของงานสาธารณูปโภค หรือปรับแผนการดำเนินงานให้เป็นไปตามข้อกำหนดใหม่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการขออนุญาต การออกแบบ และการพัฒนาโครงการยาวนานขึ้นกว่าที่วางแผนไว้

ในบางกรณี หากข้อกำหนดใหม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อศักยภาพของที่ดินหรือแนวทางการพัฒนาโครงการ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องทบทวนความเหมาะสมของการลงทุน หรือชะลอการพัฒนาโครงการบางส่วนออกไป

2. ผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานและต้นทุนโครงการ

การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและมาตรฐานต่าง ๆ อาจทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนเพิ่มขึ้น ทั้งในด้านค่าที่ปรึกษา ค่าดำเนินการด้านเอกสาร ค่าธรรมเนียม ค่าออกแบบและปรับปรุงแบบก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามข้อกำหนดใหม่ รวมถึงต้นทุนการก่อสร้างในกรณีที่ต้องเพิ่มองค์ประกอบหรือมาตรฐานบางประการตามที่กฎหมายกำหนด

หากต้นทุนดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องได้ทันที อาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นและผลประกอบการของบริษัทฯ

3. ผลกระทบต่อกำลังซื้อและความต้องการของผู้บริโภค

มาตรการของภาครัฐหรือแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ภาษี และค่าธรรมเนียมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อาจมีผลโดยตรงต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค หากเกิดความเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อ หรือมีต้นทุนในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น อาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อ หรือไม่สามารถขอสินเชื่อได้ตามที่คาด ส่งผลให้ยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทลดลงหรือเลื่อนออกไป

4. ผลกระทบต่อการคัดเลือกทำเลและการลงทุนในที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการในบางพื้นที่ อาจส่งผลกระทบต่อความเหมาะสมของที่ดินที่บริษัทถือครองอยู่ หรือที่อยู่ระหว่างการพิจารณาเข้าลงทุน หากที่ดินบางแปลงไม่สามารถพัฒนาได้ตามแผนเดิม หรือมีข้อจำกัดเพิ่มเติมในการพัฒนา อาจทำให้บริษัทต้องปรับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปรับประเภทโครงการ หรือชะลอการลงทุนในบางพื้นที่

5. ผลกระทบต่อรายได้ กระแสเงินสด และแผนธุรกิจ

หากการพัฒนาโครงการล่าช้า ต้นทุนเพิ่มขึ้น หรือยอดขายและการโอนไม่เป็นไปตามแผนจากผลของกฎหมายและนโยบายภาครัฐ อาจทำให้รายได้ กระแสเงินสด และผลประกอบการของบริษัทไม่เป็นไปตามประมาณการ ซึ่งอาจกระทบต่อแผนการลงทุน การบริหารสภาพคล่อง และความสามารถในการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต

6. ผลกระทบต่อการปฏิบัติตามกฎหมายและความเสี่ยงจากข้อพิพาท

หากบริษัทฯ ไม่สามารถปรับตัวหรือปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดใหม่ได้อย่างครบถ้วนและทันเวลา อาจเสี่ยงต่อการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย การถูกตรวจสอบ การถูกกำหนดมาตรการทางปกครอง การถูกชะลอหรือระงับการดำเนินการบางส่วนของโครงการ หรืออาจนำไปสู่ข้อพิพาทและการถูกฟ้องร้อง ซึ่งอาจเพิ่มภาระต้นทุนและส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ

7. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

ในฐานะบริษัทจดทะเบียน การดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบกฎหมายและข้อกำหนดอย่างเคร่งครัดเป็นปัจจัยสำคัญต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน ลูกค้า คู่ค้า และหน่วยงานภาครัฐ หากมีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือการได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายอย่างมีนัยสำคัญ อาจกระทบต่อภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือ และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและนโยบายภาครัฐอย่างเป็นระบบ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การติดตามกฎหมาย ระเบียบ และนโยบายภาครัฐอย่างใกล้ชิด

บริษัทฯ มีการติดตามข้อมูลข่าวสารและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และแนวนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ ผ่านหน่วยงานราชการ หน่วยงานกำกับดูแล สมาคมวิชาชีพ และแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินผลกระทบต่อธุรกิจและเตรียมความพร้อมในการปรับตัวได้อย่างทันทั่วถึง

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการตรวจสอบด้านกฎหมายก่อนการลงทุน

ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุนในที่ดินหรือพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างรอบด้าน โดยครอบคลุมการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ข้อจำกัดด้านผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อกำหนดด้านการก่อสร้าง การจัดสรรที่ดิน และเงื่อนไขทางกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เพียงพอ และลดความเสี่ยงจากข้อจำกัดทางกฎหมายในภายหลัง

3. การใช้ที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

บริษัทฯ ใช้ที่ปรึกษากฎหมาย สถาปนิก วิศวกร และผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องในการพิจารณาและตรวจสอบประเด็นด้านกฎหมาย เทคนิค และข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับแต่ละโครงการ เพื่อให้การพัฒนาโครงการเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่กำหนด รวมถึงสามารถประเมินและรับมือกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดได้อย่างเหมาะสม

4. การกำหนดกระบวนการควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมาย

บริษัทฯ มีกระบวนการและขั้นตอนในการตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ ตั้งแต่การคัดเลือกที่ดิน การออกแบบโครงการ การยื่นขออนุญาต การก่อสร้าง การโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลในฐานะบริษัทจดทะเบียน เพื่อช่วยลดความเสี่ยงจากความคลาดเคลื่อนหรือการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด

5. การวิเคราะห์ผลกระทบเชิงรุกและการปรับแผนธุรกิจอย่างเหมาะสม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือมาตรการภาครัฐที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ บริษัทฯ มีการวิเคราะห์ผลกระทบเชิงรุกทั้งในด้านการพัฒนาโครงการ ต้นทุนการดำเนินงาน การคัดเลือกทำเล การกำหนดผลิตภัณฑ์ และความสามารถในการขาย เพื่อนำมาประกอบการทบทวนและปรับแผนธุรกิจ แผนการลงทุน และแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานการณ์

6. การดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด Quality Growth

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้แนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) โดยให้ความสำคัญกับการลงทุนอย่างระมัดระวังในทำเลที่มีศักยภาพ พิจารณาปัจจัยด้านกฎหมายและนโยบายภาครัฐควบคู่กับปัจจัยทางการตลาดและผลตอบแทนจากการลงทุน ไม่เร่งขยายการลงทุนเกินศักยภาพ และคำนึงถึงความสามารถในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางกฎหมายและธุรกิจ

7. การเสริมสร้างความรู้และความตระหนัkd้านกฎหมายแก่บุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความรู้ ความเข้าใจ และความตระหนัkd้านกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแก่ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง ลดความเสี่ยงจากข้อผิดพลาดในการดำเนินงาน และสนับสนุนวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลและการปฏิบัติตามกฎหมาย

8. การกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการรายงานประเด็นความเสี่ยงด้านกฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายภาครัฐที่สำคัญต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถกำกับดูแล ติดตาม และกำหนดแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมและทันต่อสถานการณ์

ความเสี่ยงที่ 7 ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงและคุณภาพโครงการ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- ความเสียหายด้านภาพลักษณ์และชื่อเสียง
- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามา

ดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้

ค้ารายใหม่

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การปฏิบัติงานของพนักงาน
- ความเสียหายจากการที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่ปฏิบัติ

ตามข้อตกลง

- การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน
- สินค้าคงคลัง เช่น สินค้าค้างสต็อก, มูลค่าสินค้าลด

ต่ำลง เป็นต้น

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้อง

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ความเชื่อมั่นของลูกค้าและชื่อเสียงของบริษัทฯ มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสามารถในการแข่งขันและความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการตัดสินใจที่มีมูลค่าสูงและมีผลกระทบระยะยาวต่อผู้บริโภค ลูกค้าจึงให้ความสำคัญกับชื่อเสียงของผู้พัฒนาโครงการ คุณภาพของงานก่อสร้าง มาตรฐานการส่งมอบบ้าน การให้บริการก่อนและหลังการขาย ตลอดจนความสามารถของบริษัทในการดูแลและแก้ไขปัญหาอย่างเหมาะสม

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คุณภาพของโครงการถือเป็นปัจจัยสำคัญที่สะท้อนถึงมาตรฐานการดำเนินงานของบริษัทฯ ในหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นคุณภาพงานก่อสร้าง คุณภาพวัสดุที่ใช้ ความเรียบร้อยของงานระบบ ความพร้อมของสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ตลอดจนการส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าได้ตามกำหนดเวลาและมาตรฐานที่บริษัทกำหนด หากบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมคุณภาพโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐาน หรือไม่สามารถบริหารการส่งมอบและบริการหลังการขายได้อย่างเหมาะสม อาจก่อให้เกิดข้อร้องเรียนจากลูกค้า และส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงของบริษัทฯ ไม่ได้เกิดจากคุณภาพโครงการเพียงอย่างเดียว แต่ยังอาจเกิดจากหลายปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับประสบการณ์โดยรวมของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ความล่าช้าในการส่งมอบบ้าน ความไม่พร้อมของระบบสาธารณูปโภค การให้ข้อมูลที่ไม่ครบถ้วนหรือไม่ชัดเจน การตอบสนองต่อข้อร้องเรียนที่ล่าช้า การบริหารจัดการประเด็นปัญหาหน้างานหรือบริการหลังการขายที่ไม่เหมาะสม ตลอดจนการเผยแพร่ข้อมูลหรือความคิดเห็นเชิงลบผ่านสื่อออนไลน์และสื่อสังคมออนไลน์ ซึ่งในปัจจุบันสามารถส่งผลต่อการรับรู้ของลูกค้าและสาธารณชนได้อย่างรวดเร็วและกว้างขวาง

อีกทั้ง ในฐานะบริษัทจดทะเบียน ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน คู่ค้าผู้รับเหมา ตลอดจนลูกค้า หากเกิดเหตุการณ์ที่กระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นจากคุณภาพโครงการ ข้อร้องเรียนของลูกค้า ข้อพิพาท การสื่อสารที่ไม่เหมาะสม หรือประเด็นอื่นที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ ในมิติที่กว้างกว่าการขายโครงการเพียงอย่างเดียว

ดังนั้น ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงและคุณภาพโครงการจึงเป็นความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ ซึ่งเชื่อมโยงกับทั้งคุณภาพของผลิตภัณฑ์ มาตรฐานการดำเนินงาน การบริการลูกค้า และการรับรู้ของผู้มีส่วนได้เสีย อันอาจส่งผลต่อความสามารถในการขายโครงการ การแข่งขันในตลาด และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในระยะยาว

ผลกระทบจากความเสียง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถรักษาคุณภาพโครงการและบริหารจัดการชื่อเสียงขององค์กรได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและการตัดสินใจซื้อ

หากลูกค้ารับรู้ว่าคุณภาพของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง มีข้อบกพร่องจำนวนมาก หรือการบริการหลังการขายไม่เป็นไปตามมาตรฐาน อาจส่งผลให้ความเชื่อมั่นต่อแบรนด์และโครงการของบริษัทฯ ลดลง ลูกค้ารายใหม่อาจชะลอการตัดสินใจซื้อ หรือเปรียบเทียบโครงการของบริษัทฯ กับผู้ประกอบการรายอื่นมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ยอดขายของโครงการลดลงหรือใช้เวลานานขึ้นในการปิดการขาย

2. ผลกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของบริษัทฯ

ข้อร้องเรียนของลูกค้า การเผยแพร่ประสบการณ์เชิงลบผ่านสื่อสังคมออนไลน์ หรือข่าวสารที่กระทบต่อความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ อาจส่งผลให้ภาพลักษณ์ของบริษัทฯ เสียหายได้ในวงกว้างและเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในยุคที่ข้อมูลสามารถถูกเผยแพร่และส่งต่อได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจทำให้ชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบทั้งในระดับโครงการและในระดับองค์กร

3. ผลกระทบต่อยอดขายและส่วนแบ่งตลาด

หากชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้โครงการใหม่ของบริษัทฯ ได้รับการตอบรับจากตลาดลดลง ลูกค้าอาจหันไปพิจารณาโครงการของคู่แข่งที่มีภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นสูงกว่า ส่งผลให้ส่วนแบ่งตลาดของบริษัทฯ ลดลง และกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันในระยะกลางและระยะยาว

4. ผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการแก้ไขงานและต้นทุนหลังการขาย

หากโครงการมีปัญหาด้านคุณภาพ เช่น งานก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน งานระบบมีข้อบกพร่อง หรือเกิด defect จำนวนมาก บริษัทฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการตรวจสอบ แก้ไข ซ่อมแซม และดูแลลูกค้าหลังการขาย รวมถึงอาจต้องใช้ทรัพยากรบุคคลและเวลาเพิ่มเติมในการจัดการข้อร้องเรียน ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้น

5. ผลกระทบต่อการส่งมอบและการรับรู้รายได้

ในบางกรณี ปัญหาคุณภาพโครงการหรือความไม่พร้อมในการส่งมอบบ้านอาจทำให้กระบวนการโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ลูกค้าอาจชะลอการโอนหรือขอให้อยู่อาศัยชั่วคราวก่อนดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จก่อน ส่งผลให้การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ เลื่อนออกไปจากแผนที่กำหนดไว้

6. ผลกระทบต่อความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย

ความเสียหายด้านชื่อเสียงอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน คู่ค้า ผู้รับเหมา และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หากบริษัทฯ ถูกมองว่าไม่สามารถควบคุมคุณภาพโครงการหรือจัดการปัญหากับลูกค้าได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลต่อความร่วมมือทางธุรกิจ การเข้าถึงแหล่งเงินทุน และความเชื่อมั่นของตลาดทุนต่อบริษัทฯ

7. ผลกระทบต่อข้อพิพาทและความเสี่ยงทางกฎหมาย

หากปัญหาด้านคุณภาพโครงการหรือการให้บริการลูกค้าไม่ได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม อาจนำไปสู่ข้อพิพาท การเรียกร้องค่าเสียหาย หรือการฟ้องร้องจากลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งจะเพิ่มภาระต้นทุนทางกฎหมาย ภาระในการบริหารจัดการ และอาจยังกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ มากขึ้น

8. ผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจในระยะยาว

หากบริษัทฯ เผชิญปัญหาด้านชื่อเสียงและคุณภาพโครงการอย่างต่อเนื่อง อาจทำให้บริษัทต้องใช้ทรัพยากรจำนวนมากในการจัดการปัญหาเฉพาะหน้า แทนที่จะมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการใหม่ การยกระดับผลิตภัณฑ์ หรือการขยายธุรกิจ ส่งผลให้ประสิทธิภาพการดำเนินงานโดยรวมลดลง และอาจกระทบต่อโอกาสในการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ความเสี่ยงที่ 8 ความเสี่ยงจากการขยายสู่ธุรกิจใหม่ (New S-Curve / Longevity Living)

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามา

ดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้

ค้ารายใหม่

- ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และ

บริษัทภิบาล (ESG)

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การพึ่งพิงบุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญ
- การดำเนินธุรกิจที่ยังไม่มีผลประกอบการในเชิง

พาณิชย์

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทฯ มีแนวทางต่อยอดธุรกิจจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบไปสู่ธุรกิจใหม่ที่สามารถสนับสนุนการเติบโตในระยะยาว (New S-Curve) โดยเฉพาะแนวคิด Longevity Living ซึ่งมุ่งเชื่อมโยงการอยู่อาศัยกับคุณภาพชีวิต สุขภาวะ การดูแลสุขภาพเชิงป้องกัน และการรองรับการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากร โดยเฉพาะการเข้าสู่สังคมผู้สูงวัย อย่างไรก็ตาม การขยายสู่ธุรกิจใหม่ดังกล่าวมีลักษณะความเสี่ยงที่แตกต่างจากธุรกิจหลักของบริษัทฯ และอาจมีความไม่แน่นอนในหลายมิติ ทั้งด้านรูปแบบธุรกิจ ความต้องการของตลาด ความพร้อมของบุคลากร การบริหารพันธมิตร และผลตอบแทนจากการลงทุน

แม้แนวโน้มด้านสังคมผู้สูงวัยและการให้ความสำคัญกับสุขภาพจะเป็นปัจจัยสนับสนุนเชิงโครงสร้างในระยะยาว แต่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ Longevity Living ยังถือเป็นตลาดที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในประเทศไทย และยังไม่มียุทธศาสตร์มาตรฐานที่ตายตัวในเชิงพาณิชย์ ผู้บริโภคบางกลุ่มอาจยังอยู่ในช่วงเรียนรู้และทำความเข้าใจคุณค่าของผลิตภัณฑ์และบริการในลักษณะดังกล่าว ทำให้ระดับการตอบรับของตลาด ความสามารถในการกำหนดราคา ระยะเวลาการตัดสินใจซื้อ และพฤติกรรมการใช้บริการ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่บริษัทประเมินไว้ในระยะเริ่มต้น

นอกจากนี้ การขยายสู่ธุรกิจใหม่อาจต้องอาศัยองค์ความรู้ ความเชี่ยวชาญ และเครือข่ายพันธมิตรที่แตกต่างจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบดั้งเดิม เช่น ความรู้ด้านสุขภาพ การดูแลผู้สูงอายุ การออกแบบประสบการณ์การอยู่อาศัยเชิงสุขภาพ การบริหารบริการต่อเนื่องหลังการขาย ตลอดจนการใช้เทคโนโลยีและข้อมูลเพื่อสนับสนุนรูปแบบการอยู่อาศัยใหม่ หากบริษัทไม่สามารถพัฒนาศักยภาพภายในองค์กรหรือบริหารความร่วมมือกับพันธมิตรได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของการดำเนินธุรกิจใหม่

อีกทั้ง ธุรกิจใหม่ก็มีความไม่แน่นอนด้านรายได้ ผลตอบแทน และระยะเวลาคืนทุนสูงกว่าธุรกิจหลัก โดยเฉพาะในช่วงเริ่มต้นที่บริษัทฯ อาจต้องใช้เงินลงทุนในการศึกษาโมเดลธุรกิจ การพัฒนาผลิตภัณฑ์ การสร้างการรับรู้ของตลาด การทดสอบแนวคิด และการวางระบบการดำเนินงาน ขณะที่รายได้เชิงพาณิชย์อาจยังไม่เกิดขึ้นทันที หรืออาจเกิดขึ้นในระดับที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในระยะต้น

ในบางกรณี ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ Longevity Living อาจเชื่อมโยงกับกฎหมายหรือข้อกำหนดเฉพาะด้าน เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับบริการสุขภาพ การดูแลผู้สูงอายุ การคุ้มครองผู้บริโภค การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล หรือมาตรฐานด้านความปลอดภัยและคุณภาพบริการ หากบริษัทฯ หรือพันธมิตรไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างเหมาะสม อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านกฎหมาย การดำเนินงาน และชื่อเสียง

ดังนั้น ความเสี่ยงจากการขยายสู่ธุรกิจใหม่ (New S-Curve / Longevity Living) จึงเป็นความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทั้งการลงทุนในธุรกิจที่บริษัทกำลังต่อยอด การตอบรับของตลาด ความพร้อมของทรัพยากรและบุคลากร ความสามารถในการบริหารพันธมิตร และความสามารถในการสร้างผลตอบแทนอย่างยั่งยืนในอนาคต

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากการขยายสู่ธุรกิจใหม่ไม่เป็นไปตามสมมติฐานหรือเป้าหมายที่บริษัทฯ กำหนด อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุน

หากรูปแบบธุรกิจใหม่ไม่สามารถสร้างรายได้หรือผลตอบแทนได้ตามที่คาดการณ์ บริษัทฯ อาจได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำกว่าประมาณการ ทั้งในด้านรายได้ อัตรากำไร และระยะเวลาคืนทุน โดยเฉพาะในช่วงเริ่มต้นที่บริษัทฯ อาจต้องใช้ทรัพยากรทั้งด้านเงินทุน เวลา และบุคลากรในการศึกษา พัฒนา และทดลองโมเดลธุรกิจใหม่

2. ผลกระทบต่อกระแสเงินสดและการจัดสรรทรัพยากร

การลงทุนในธุรกิจใหม่อาจทำให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนเพิ่มเติมในการพัฒนาแนวคิด ผลิตภัณฑ์ บริการ ระบบงาน และการสร้างการรับรู้ในตลาด หากรายได้จากธุรกิจใหม่ยังไม่เกิดขึ้นตามแผน หรือเกิดขึ้นช้ากว่าที่คาด อาจส่งผลให้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้รับแรงกดดัน และอาจกระทบต่อการจัดสรรทรัพยากรสำหรับธุรกิจหลักหรือการลงทุนในโครงการอื่น

3. ผลกระทบต่อแผนธุรกิจและทิศทางการเติบโต

หากธุรกิจ New S-Curve ไม่สามารถขับเคลื่อนการเติบโตได้ตามเป้าหมาย บริษัทฯ อาจต้องทบทวนแผนกลยุทธ์ ระยะเวลาในการขยายธุรกิจ รูปแบบการลงทุน หรือขอบเขตของการดำเนินธุรกิจใหม่ ซึ่งอาจส่งผลให้การต่อยอดธุรกิจไปสู่แหล่งรายได้ใหม่เกิดขึ้นช้ากว่าที่วางแผนไว้

4. ผลกระทบจากการตอบรับของตลาดที่ต่ำกว่าคาด

หากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยังไม่เห็นคุณค่า หรือยังไม่พร้อมยอมรับแนวคิด Longevity Living ในระดับที่เพียงพอ อาจทำให้ยอดขาย การใช้บริการ หรือระดับการมีส่วนร่วมของลูกค้าไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้การลงทุนลูกค้าและการขยายธุรกิจใหม่ต้องใช้เวลานานกว่าที่คาดไว้

5. ผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

หากบริษัทฯ สื่อสารทิศทางธุรกิจใหม่ต่อผู้มีส่วนได้เสียแล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการหรือพัฒนาโครงการและบริการที่เกี่ยวข้องได้ตามความคาดหวัง อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า นักลงทุน และตลาดทุน นอกจากนี้ หากธุรกิจใหม่มีปัญหาด้านคุณภาพบริการ ความพร้อมของระบบ หรือการประสานงานกับพันธมิตร อาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ในวงกว้างได้

6. ผลกระทบต่อความซับซ้อนในการดำเนินงาน

การขยายเข้าสู่ธุรกิจใหม่อาจเพิ่มความซับซ้อนในการบริหารจัดการ ทั้งในด้านโครงสร้างองค์กร การพัฒนาบุคลากร การกำหนดบทบาทและความรับผิดชอบ การประสานงานกับพันธมิตร และการกำกับดูแลคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือบริการ หากบริษัทฯ ไม่สามารถวางระบบการดำเนินงานที่เหมาะสมได้ อาจกระทบต่อประสิทธิภาพของทั้งธุรกิจใหม่และธุรกิจหลัก

7. ผลกระทบจากการพึ่งพาบุคลากรหรือพันธมิตรเฉพาะทาง

ธุรกิจ Longevity Living อาจต้องอาศัยความร่วมมือจากผู้เชี่ยวชาญหรือพันธมิตรในสาขาที่บริษัทฯ ไม่ได้มีความชำนาญโดยตรง เช่น ด้านสุขภาพ การดูแลผู้สูงอายุ เทคโนโลยี หรือบริการเฉพาะทาง หากบริษัทฯ ไม่สามารถคัดเลือก บริหาร หรือรักษาความร่วมมือกับบุคลากรและพันธมิตรที่เหมาะสมได้ อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของบริการและความต่อเนื่องของธุรกิจใหม่

8. ผลกระทบด้านกฎระเบียบและการปฏิบัติตามข้อกำหนด

หากธุรกิจใหม่มีความเกี่ยวข้องกับกฎระเบียบเฉพาะทางมากขึ้น และบริษัทฯ ไม่สามารถเตรียมความพร้อมด้านกฎหมาย กระบวนการภายใน หรือการกำกับดูแลได้เพียงพอ อาจเกิดความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด การตีความกฎหมายไม่สอดคล้องกับการดำเนินงาน หรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการ

9. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

หากการลงทุนในธุรกิจใหม่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย หรือก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลประโยชน์และกระแสเงินสดของบริษัทฯ อาจส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียอื่น โดยเฉพาะหากมองว่าบริษัทมีการกระจายทรัพยากรไปสู่ธุรกิจที่ยังไม่มีความชัดเจนด้านผลตอบแทนเพียงพอ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงจากการขยายสู่ธุรกิจใหม่อย่างรอบคอบ โดยยึดหลักการลงทุนอย่างระมัดระวังและสอดคล้องกับศักยภาพขององค์กร ภายใต้แนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจใหม่อย่างรอบด้าน

ก่อนการตัดสินใจลงทุนหรือขยายสู่ธุรกิจใหม่ บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) อย่างรอบคอบ โดยวิเคราะห์ศักยภาพของตลาด ขนาดตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย พฤติกรรมผู้บริโภค แนวโน้มการแข่งขัน รูปแบบรายได้ ความคุ้มค่าของการลงทุน ระยะเวลาดำเนินการ ตลอดจนความเสี่ยงด้านกฎหมายและการดำเนินงาน เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เหมาะสม

2. การดำเนินการแบบค่อยเป็นค่อยไปและเป็นระยะ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาแนวคิดหรือธุรกิจใหม่ในลักษณะค่อยเป็นค่อยไป โดยอาจเริ่มจากการศึกษาโครงการนำร่อง การพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือบริการในขอบเขตที่เหมาะสม หรือการทดลองตลาดในวงจำกัดก่อนการขยายผลในวงกว้าง แนวทางดังกล่าวช่วยให้บริษัทฯ สามารถประเมินการตอบรับของตลาด เรียนรู้จากประสบการณ์จริง และลดความเสี่ยงจากการลงทุนขนาดใหญ่ในระยะเริ่มต้น

3. การเชื่อมโยงธุรกิจใหม่กับจุดแข็งของธุรกิจหลัก

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาธุรกิจใหม่โดยพิจารณาความเชื่อมโยงกับจุดแข็งและประสบการณ์ของบริษัทฯ ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การต่อยอดมีความเหมาะสมและเกิดประโยชน์เชิงกลยุทธ์ เช่น การเชื่อมแนวคิด Longevity Living กับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย การออกแบบพื้นที่ใช้สอย และการยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัย ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการเข้าสู่ธุรกิจที่อยู่นอกเหนือจากความสามารถหลักของบริษัทฯ มากเกินไป

4. การพัฒนาความรู้และศักยภาพภายในองค์กร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้ ความเข้าใจ และศักยภาพของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจใหม่ ทั้งในด้านการวิเคราะห์ตลาด การพัฒนาผลิตภัณฑ์ การออกแบบบริการ การบริหารพันธมิตร และการกำกับดูแลคุณภาพ เพื่อให้บริษัทมีความพร้อมมากขึ้นในการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะต่างจากธุรกิจหลักเดิม

5. การคัดเลือกและบริหารพันธมิตรอย่างเหมาะสม

ในกรณีที่ธุรกิจใหม่ต้องอาศัยความร่วมมือจากผู้เชี่ยวชาญหรือพันธมิตรเฉพาะทาง บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกพันธมิตรที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และมาตรฐานการดำเนินงานที่เหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตความร่วมมือ บทบาท ความรับผิดชอบ และกลไกติดตามผลที่ชัดเจน เพื่อลดความเสี่ยงจากการดำเนินงานร่วมกัน

6. การประเมินและทบทวนโมเดลธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจใหม่อย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านการตอบรับของตลาด ระดับรายได้ ต้นทุน ความพึงพอใจของลูกค้า ประสิทธิภาพของพันธมิตร และความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อนำข้อมูลมาทบทวน ปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจ หรือทบทวนจังหวะเวลาการขยายธุรกิจให้เหมาะสมกับสถานการณ์จริง

7. การควบคุมการลงทุนและจัดสรรทรัพยากรอย่างระมัดระวัง

บริษัทฯ พิจารณาการจัดสรรงบประมาณและทรัพยากรสำหรับธุรกิจใหม่ภายใต้กรอบที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพคล่อง กระแสเงินสด และการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อให้การลงทุนในธุรกิจใหม่ไม่ก่อให้เกิดภาระต่อฐานะทางการเงินเกินกว่าระดับที่บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้

8. การติดตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีการติดตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดที่อาจเกี่ยวข้องกับธุรกิจใหม่อย่างใกล้ชิด รวมถึงประสานงานกับที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การพัฒนาและดำเนินธุรกิจใหม่เป็นไปภายใต้กรอบกฎหมายที่เหมาะสม และลดความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามข้อกำหนด

9. การบริหารความคาดหวังและการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับทิศทางธุรกิจใหม่อย่างเหมาะสม รอบคอบ และสอดคล้องกับพัฒนาการที่เกิดขึ้นจริง เพื่อบริหารความคาดหวังของลูกค้า นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ อย่างสมดุล และลดความเสี่ยงจากการรับรู้ที่ไม่สอดคล้องกับความพร้อมหรือผลการดำเนินงานที่แท้จริง

10. การกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการรายงานความคืบหน้า ประเด็นความเสี่ยง และผลการประเมินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจใหม่ต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ประกอบการกำหนดนโยบาย การตัดสินใจลงทุน การกำกับดูแล และการติดตามผลอย่างเหมาะสม ภายใต้อัตราความเสี่ยงที่บริษัทฯ สามารถยอมรับได้

ความเสี่ยงที่ 9 ความเสี่ยงด้านบุคลากรและการบริหารจัดการ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความเสียหายด้านภาพลักษณ์และชื่อเสียง

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การพึ่งพิงบุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญ
- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ
- ระบบงานหรือระบบการควบคุมภายใน
- การปฏิบัติงานของพนักงาน

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เฉพาะทางในหลายด้าน ตั้งแต่การได้มาซึ่งที่ดิน การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การออกแบบและพัฒนาโครงการ การควบคุมต้นทุน การก่อสร้าง การขาย และการตลาด การบริการหลังการขาย ตลอดจนการบริหารการเงิน กฎหมาย และการกำกับดูแลกิจการ ดังนั้น ความพร้อมของบุคลากร คุณภาพของการบริหารจัดการ และประสิทธิภาพของระบบงานภายใน จึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การดำเนินงานในแต่ละโครงการต้องอาศัยการประสานงานระหว่างหน่วยงานหลายฝ่าย ทั้งฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด ฝ่ายบริการลูกค้า ฝ่ายการเงิน และหน่วยงานสนับสนุนอื่น ๆ หากบริษัทฯ ไม่สามารถบริหารทรัพยากรบุคคลได้อย่างเหมาะสม หรือไม่สามารถรักษาบุคลากรสำคัญที่มีความรู้และประสบการณ์เฉพาะด้านไว้ได้ อาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพาศูนย์บุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญ เช่น ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารโครงการ วิศวกร สถาปนิก บุคลากรด้านขายและการตลาด หรือบุคลากรที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และการตัดสินใจ หากบุคลากรดังกล่าวลาออก เกษียณอายุ หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ บริษัทฯ อาจต้องใช้เวลาในการสรรหาและพัฒนาบุคลากรทดแทน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในช่วงเปลี่ยนผ่าน

อีกทั้ง อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างมีการแข่งขันในการสรรหาและรักษาบุคลากรที่มีศักยภาพค่อนข้างสูง โดยเฉพาะบุคลากรที่มีความรู้เฉพาะทางและมีประสบการณ์ตรง หากบริษัทฯ ไม่สามารถดึงดูด พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีศักยภาพได้อย่างเพียงพอ อาจกระทบต่อความสามารถในการขับเคลื่อนธุรกิจ การบริหารโครงการ และการรองรับการเติบโตในอนาคต รวมถึงการต่อยอดไปสู่ธุรกิจใหม่ที่ต้องใช้ความรู้และทักษะเพิ่มเติม

นอกจากด้านบุคลากรแล้ว ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการยังครอบคลุมถึงประสิทธิภาพของระบบงานภายใน โครงสร้างการกำกับดูแล การแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ กระบวนการควบคุมภายใน การติดตามผลการดำเนินงาน การรายงานข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ และการสื่อสารระหว่างหน่วยงาน หากกระบวนการบริหารจัดการหรือระบบควบคุมภายในไม่เพียงพอ ไม่เหมาะสมกับขนาดและความซับซ้อนของธุรกิจ หรือไม่สามารถรองรับการเติบโตขององค์กรได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานมีความคลาดเคลื่อน ลำช้า หรือขาดประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ความเสี่ยงจากการปฏิบัติงานของพนักงาน เช่น ความผิดพลาดในการดำเนินงาน การสื่อสารข้อมูลไม่ครบถ้วน การไม่ปฏิบัติตามกระบวนการที่กำหนด หรือการขาดความเข้าใจในมาตรฐานและแนวปฏิบัติของบริษัทฯ อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการ ความพึงพอใจของลูกค้า ต้นทุนการดำเนินงาน และชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้เช่นกัน

ดังนั้น ความเสี่ยงด้านบุคลากรและการบริหารจัดการจึงเป็นความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานที่สำคัญ ซึ่งเชื่อมโยงกับทั้งประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ความสามารถในการขับเคลื่อนกลยุทธ์ ความต่อเนื่องทางธุรกิจ คุณภาพของโครงการ และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในระยะยาว

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลและระบบการบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

หากบุคลากรสำคัญของบริษัทฯ เช่น ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารโครงการ หรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้การดำเนินงานในบางส่วนเกิดความสะดุด การตัดสินใจล่าช้า หรือขาดบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการขับเคลื่อนงานในช่วงเปลี่ยนผ่าน

2. ผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการและการดำเนินงานตามแผน

การขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถ หรือการบริหารจัดการภายในที่ไม่มีประสิทธิภาพ อาจส่งผลให้การวางแผน การควบคุมงานก่อสร้าง การประสานงานระหว่างฝ่าย และการติดตามความคืบหน้าของโครงการไม่เป็นไปตามแผน ซึ่งอาจทำให้โครงการล่าช้า ต้นทุนเพิ่มขึ้น หรือไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามมาตรฐานที่กำหนด

3. ผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการและการให้บริการ

หากบุคลากรขาดความพร้อม ขาดประสบการณ์ หรือปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานและขั้นตอนที่บริษัทกำหนด อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของงานก่อสร้าง คุณภาพการบริการลูกค้า ความถูกต้องของข้อมูลที่สื่อสารกับลูกค้า และการดูแลหลังการขาย ซึ่งอาจนำไปสู่ข้อร้องเรียน ความไม่พึงพอใจของลูกค้า และผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ

4. ผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนและทรัพยากร

การบริหารจัดการที่ไม่เหมาะสม หรือขาดระบบติดตามและควบคุมที่มีประสิทธิภาพ อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถใช้ทรัพยากรได้อย่างคุ้มค่า เกิดความซ้ำซ้อนในการทำงาน หรือเกิดความผิดพลาดที่นำไปสู่ต้นทุนเพิ่มเติม เช่น ค่าใช้จ่ายจากการแก้ไขงาน การดำเนินงานล่าช้า หรือการสรรหาและฝึกอบรมบุคลากรใหม่บ่อยครั้ง

5. ผลกระทบต่อการตัดสินใจทางธุรกิจ

หากระบบรายงานข้อมูล การควบคุมภายใน หรือการสื่อสารระหว่างหน่วยงานไม่เพียงพอ อาจทำให้ข้อมูลที่ใช้ประกอบการตัดสินใจไม่ครบถ้วน ไม่ทันเวลา หรือไม่ถูกต้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ฝ่ายบริหารตัดสินใจคลาดเคลื่อน และกระทบต่อการกำหนดกลยุทธ์ การลงทุน และการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

6. ผลกระทบต่อการรองรับการเติบโตและการขยายธุรกิจ

หากบริษัทฯ ไม่สามารถพัฒนาทีมงาน ระบบงาน และโครงสร้างการบริหารจัดการให้รองรับการเติบโตของธุรกิจได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้การขยายโครงการใหม่ การเพิ่มขนาดองค์กร หรือการต่อยอดไปสู่ธุรกิจใหม่เป็นไปได้ช้ากว่าที่วางแผนไว้ หรือเกิดความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่ซับซ้อนมากขึ้นโดยไม่มีความพร้อมเพียงพอ

7. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

ปัญหาด้านบุคลากรและการบริหารจัดการ เช่น การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารบ่อยครั้ง การดำเนินงานล่าช้า การบริการลูกค้าไม่มีประสิทธิภาพ หรือการควบคุมภายในไม่เพียงพอ อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ต่อศักยภาพในการบริหารองค์กรของบริษัทฯ

8. ผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

หากปัญหาด้านการบริหารจัดการหรือการปฏิบัติงานของบุคลากรส่งผลกระทบต่อคุณภาพโครงการ การส่งมอบงาน หรือการบริการลูกค้า อาจนำไปสู่ข้อร้องเรียนหรือการรับรู้เชิงลบต่อบริษัทฯ ในวงกว้าง ซึ่งอาจกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของบริษัทฯ ในระยะยาว

9. ผลกระทบต่อการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักธรรมาภิบาล

หากระบบควบคุมภายในหรือการกำกับดูแลไม่เพียงพอ อาจเพิ่มความเสี่ยงต่อความผิดพลาดในการปฏิบัติงาน การไม่ปฏิบัติตามนโยบายภายใน กฎหมาย หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจนำไปสู่ข้อบกพร่องในการกำกับดูแล การถูกตรวจสอบ หรือผลกระทบทางกฎหมายในอนาคต

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงด้านบุคลากรและการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรมีความต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับการเติบโตของธุรกิจได้อย่างเหมาะสม ภายใต้แนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การสรรหาและคัดเลือกบุคลากรอย่างเหมาะสม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับกระบวนการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรในทุกระดับ โดยเฉพาะตำแหน่งงานสำคัญและตำแหน่งที่ต้องใช้ความรู้เฉพาะทาง เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์สอดคล้องกับลักษณะงานและทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2. การพัฒนาศักยภาพบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ ทักษะ และขีดความสามารถของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง ผ่านการฝึกอบรม การเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริง การพัฒนาทักษะเฉพาะด้าน และการเสริมสร้างความเข้าใจในมาตรฐานการทำงานของบริษัท เพื่อให้บุคลากรสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร

3. การวางแผนสืบทอดตำแหน่งและลดการพึ่งพาศูนย์บุคลากรสำคัญ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการวางแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) สำหรับตำแหน่งบริหารและตำแหน่งสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อรองรับกรณีมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากร ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาศูนย์บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากเกินไป และสร้างความต่อเนื่องในการบริหารงาน

4. การสร้างแรงจูงใจและการรักษาบุคลากรที่มีศักยภาพ

บริษัทฯ มีแนวทางในการดูแลและรักษาบุคลากรที่มีศักยภาพ ผ่านระบบค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม การประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างเป็นธรรม โอกาสในการเติบโตในสายอาชีพ และการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เอื้อต่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อช่วยลดอัตราการสูญเสียบุคลากรสำคัญ

5. การกำหนดโครงสร้างองค์กรและบทบาทความรับผิดชอบอย่างชัดเจน

บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างการบริหารงาน บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างเหมาะสม เพื่อให้การปฏิบัติงานมีความชัดเจน ลดความซ้ำซ้อน และสนับสนุนการประสานงานระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

6. การพัฒนาระบบงานและระบบควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบงาน กระบวนการปฏิบัติงาน และระบบควบคุมภายในให้มีความเหมาะสมกับขนาดและลักษณะของธุรกิจ รวมถึงรองรับการเติบโตในอนาคต โดยมีการกำหนดขั้นตอนการทำงาน การอนุมัติ การติดตามผล และการรายงานข้อมูลที่ชัดเจน เพื่อช่วยลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดในการดำเนินงาน

7. การติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากรและหน่วยงานต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถตรวจพบประเด็นที่ต้องปรับปรุง แก้ไขจุดอ่อน และยกระดับประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร

8. การส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรและธรรมาภิบาล

บริษัทฯ ส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มุ่งเน้นความรับผิดชอบต่อความเป็นมืออาชีพ การทำงานร่วมกัน และการยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล เพื่อให้บุคลากรตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ของตนเอง และปฏิบัติงานด้วยความโปร่งใส รอบคอบ และคำนึงถึงประโยชน์ขององค์กรในระยะยาว

9. การใช้เทคโนโลยีและข้อมูลสนับสนุนการบริหารจัดการ

บริษัทฯ มีการพัฒนาระบบสารสนเทศและการใช้ข้อมูลเพื่อสนับสนุนการบริหารงาน การติดตามโครงการ การประเมินผล และการรายงานข้อมูล เพื่อเพิ่มความรวดเร็ว ความถูกต้อง และประสิทธิภาพในการตัดสินใจของฝ่ายบริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

10. การกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการรายงานประเด็นสำคัญด้านทรัพยากรบุคคล การบริหารจัดการ และระบบควบคุมภายในต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถติดตาม กำกับดูแล และกำหนดมาตรการแก้ไขหรือพัฒนาได้อย่างทันทั่วถึง และสนับสนุนให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

ความเสี่ยงที่ 10 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมผู้บริโภค

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ผลกระทบจากโครงสร้างประชากร

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงสร้างประชากร รูปแบบครัวเรือน ระดับรายได้ ไลฟ์สไตล์ และพฤติกรรมการตัดสินใจของผู้บริโภค ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในด้านประเภทสินค้า ขนาดพื้นที่ใช้สอย ระดับราคา ทำเลที่ตั้ง และองค์ประกอบของโครงการ หากโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่แตกต่างจากสมมติฐานที่บริษัทใช้ในการวางแผนธุรกิจ อาจส่งผลให้ผลิตภัณฑ์และโครงการที่บริษัทพัฒนาไม่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดได้อย่างเหมาะสม

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรเป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยในระยะกลางและระยะยาว เช่น การเข้าสู่สังคมผู้สูงวัย การลดลงของขนาดครอบครัว การขยายตัวของครัวเรือนเดี่ยวหรือครอบครัวขนาดเล็ก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการใช้ชีวิตและความคาดหวังต่อคุณภาพการอยู่อาศัย ปัจจัยดังกล่าวอาจทำให้ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับรูปแบบบ้านที่แตกต่างจากเดิม เช่น บ้านที่รองรับการอยู่อาศัยหลายช่วงวัย พื้นที่ใช้สอยที่ยืดหยุ่น ความสะดวกในการดูแลรักษา การออกแบบที่เอื้อต่อสุขภาวะ การเดินทางที่สะดวก หรือโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตมากขึ้น

นอกจากนี้ พฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องจากหลายปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจ เทคโนโลยีดิจิทัล รูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป ความตระหนักด้านสุขภาพและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนพฤติกรรมการค้นหาข้อมูลและตัดสินใจผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น หากบริษัทไม่สามารถติดตามและปรับรูปแบบโครงการ กลยุทธ์การตลาด และวิธีการเข้าถึงลูกค้าให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ

อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรยังมีผลต่ออุปสงค์ในภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบางกลุ่มและบางระดับราคา เช่น หากอัตราการเกิดลดลง จำนวนประชากรวัยทำงานขยายตัวช้าลง หรือกำลังซื้อของครัวเรือนเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยบางประเภทเติบโตช้าลง ขณะที่ที่อยู่อาศัยบางรูปแบบหรือแนวคิดการอยู่อาศัยใหม่ เช่น โครงการที่คำนึงถึงสุขภาพ การใช้ชีวิตระยะยาว และการรองรับผู้สูงวัย อาจมีแนวโน้มได้รับความนิยมมากขึ้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องวางแผนพัฒนาโครงการและกำหนดทิศทางผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับแนวโน้มดังกล่าวอย่างรอบคอบ

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งมีแนวคิดต่อยอดธุรกิจสู่ Longevity Living การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรถือเป็นทั้งโอกาสและความเสี่ยง กล่าวคือ แม้สังคมผู้สูงวัยและความสนใจด้านสุขภาพจะเป็นปัจจัยสนับสนุนเชิงกลยุทธ์ในระยะยาว แต่หากบริษัทฯ ประเมินพฤติกรรมของผู้บริโภคหรือระดับการยอมรับของตลาดคลาดเคลื่อน ก็อาจทำให้การพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ต่อยอดจากแนวคิดดังกล่าวไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ดังนั้น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมผู้บริโภค จึงเป็นความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการกำหนดทิศทางผลิตภัณฑ์ การพัฒนาโครงการ การวางตำแหน่งทางการตลาด และความสามารถของบริษัทฯ ในการปรับตัวให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและโครงสร้างตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อความต้องการซื้อและการตอบรับของตลาด

หากรูปแบบผลิตภัณฑ์ ระดับราคา ขนาดบ้าน หรือองค์ประกอบของโครงการไม่สอดคล้องกับโครงสร้างครัวเรือนและพฤติกรรมของลูกค้าในช่วงเวลานั้น อาจทำให้โครงการได้รับการตอบรับจากตลาดต่ำกว่าที่คาดการณ์ จำนวนลูกค้าเข้าชมโครงการ อัตราการจอง และอัตราการปิดการขายอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

2. ผลกระทบต่อการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการวางตำแหน่งโครงการ

หากบริษัทฯ ประเมินแนวโน้มของผู้บริโภคคลาดเคลื่อน อาจทำให้การกำหนดประเภทสินค้า รูปแบบบ้าน ฟังก์ชันการใช้งาน พื้นที่ส่วนกลาง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการไม่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างแท้จริง ส่งผลให้โครงการขาดความน่าสนใจเมื่อเทียบกับคู่แข่ง และอาจต้องปรับปรุงผลิตภัณฑ์หรือกลยุทธ์ทางการตลาดเพิ่มเติมภายหลัง

3. ผลกระทบต่อระยะเวลาการขายและการระบายสินค้า

เมื่อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ไม่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ อาจทำให้ใช้เวลานานขึ้นในการระบายหน่วยขายของโครงการ ส่งผลให้รอบระยะเวลาการขายยาวนานกว่าที่วางแผนไว้ และอาจกระทบต่อการเปิดเฟสใหม่หรือการพัฒนาโครงการถัดไป

4. ผลกระทบต่อระดับราคาขายและอัตรากำไร

หากโครงการไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าได้อย่างเหมาะสม บริษัทฯ อาจจำเป็นต้องใช้มาตรการด้านราคา โปรโมชัน หรือค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อเร่งการขาย ซึ่งอาจส่งผลให้ระดับราคาขายเฉลี่ยลดลง และกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ 5. ผลกระทบต่อรายได้ กระแสเงินสด และผลประกอบการ เมื่อยอดขายและการโอนไม่เป็นไปตามแผน อาจส่งผลให้การรับรู้รายได้ล่าช้าหรือไม่

เป็นไปตามประมาณการ ขณะที่บริษัทฯ ยังคงมีการระดมทุนและค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง ทั้งค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด จึงอาจส่งผลต่อกระแสเงินสดและผลประกอบการของบริษัทฯ ในวุดนั้น ๆ

6. ผลกระทบต่อสินค้าคงเหลือและต้นทุนถือครอง

หากโครงการขายได้ช้ากว่าที่คาด บริษัทอาจมีสินค้าคงเหลือหรือหน่วยพร้อมขายในระดับสูงขึ้น ซึ่งจะทำให้มีต้นทุนถือครองเพิ่มขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และต้นทุนทางการเงินจากการถือครองสินทรัพย์เป็นระยะเวลานานขึ้น

7. ผลกระทบต่อทิศทางการลงทุนในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมผู้บริโภคอาจทำให้บริษัทฯ ต้องทบทวนแนวทางการพัฒนาโครงการ การลงทุนในที่ดิน การกำหนดทำเล และการออกแบบผลิตภัณฑ์ในอนาคต หากบริษัทฯ ไม่สามารถปรับกลยุทธ์ได้อย่างทันเวลา อาจทำให้สูญเสียโอกาสในการตอบรับกับแนวโน้มใหม่ของตลาด หรือเกิดการลงทุนในผลิตภัณฑ์ที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการจริง

8. ผลกระทบต่อการต่อยอดธุรกิจใหม่

สำหรับแนวคิดการต่อยอดธุรกิจ Longevity Living หรือรูปแบบการอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากร หากบริษัทฯ ไม่สามารถประเมินความต้องการของลูกค้าได้อย่างแม่นยำ หรือไม่สามารพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่เหมาะสมได้ อาจทำให้การต่อยอดธุรกิจใหม่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย และกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาว

9. ผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันและภาพลักษณ์ของแบรนด์

หากบริษัทฯ ปรับตัวได้ช้ากว่าคู่แข่งในด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ การกำหนดแนวคิดโครงการ หรือการตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป อาจส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ รวมถึงอาจทำให้แบรนด์ของบริษัทฯ ถูกมองว่าไม่ตอบโจทย์ความต้องการใหม่ของตลาด

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างรอบคอบ โดยมุ่งเน้นการติดตามแนวโน้มของตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ภายใต้แนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การศึกษาข้อมูลประชากรและพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ มีการติดตามข้อมูลด้านโครงสร้างประชากร แนวโน้มครัวเรือน พฤติกรรมการอยู่อาศัย กำลังซื้อ และความคาดหวังของผู้บริโภคในแต่ละทำเลอย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้ประกอบการวางแผนธุรกิจ การคัดเลือกทำเล และการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างรอบด้าน

ก่อนการลงทุนในโครงการใหม่ บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) โดยพิจารณาทั้งปัจจัยด้านทำเล กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ระดับราคา โครงสร้างประชากร สภาพการแข่งขัน และแนวโน้มการอยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อให้โครงการที่พัฒนาขึ้นสามารถตอบโจทย์ตลาดจริงและลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์

3. การพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ยืดหยุ่นและตอบโจทย์การอยู่อาศัย

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาผลิตภัณฑ์อยู่อาศัยแนวราบให้มีความเหมาะสมกับลักษณะการใช้ชีวิตของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม โดยคำนึงถึงขนาดบ้าน ฟังก์ชันการใช้งาน ความยืดหยุ่นของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก และองค์ประกอบที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิต เพื่อให้ผลิตภัณฑ์สามารถรองรับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของผู้บริโภคได้ดีขึ้น

4. การติดตามแนวโน้มสังคมผู้สูงวัยและโอกาสทางธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการติดตามแนวโน้มสังคมผู้สูงวัย การดูแลสุขภาพ การอยู่อาศัยระยะยาว และปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีวิตของผู้บริโภคในแต่ละช่วงวัย เพื่อนำข้อมูลมาปรับใช้ในการออกแบบโครงการและต่อยอดแนวคิดทางธุรกิจ เช่น Longevity Living ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของตลาดจริง

5. การปรับกลยุทธ์การตลาดและการสื่อสารให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้า

บริษัทฯ มีการพัฒนากลยุทธ์การตลาดและการเข้าถึงลูกค้าให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการณ์หาข้อมูล การเปรียบเทียบโครงการ และการตัดสินใจของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยให้ความสำคัญกับทั้งช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ รวมถึงการสื่อสารคุณค่าของโครงการให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายอย่างเหมาะสม

6. การพัฒนาโครงการเป็นระยะ (Phased Development)

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาโครงการเป็นระยะตามอัตราการตอบรับของตลาดและสถานะความต้องการจริง เพื่อลดความเสี่ยงจากการพัฒนาอุปทานเกินความต้องการ และเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับรูปแบบผลิตภัณฑ์และแผนการลงทุนให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาด

7. การประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการทำงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานพัฒนาธุรกิจ การตลาด ฝ่ายขาย ฝ่ายพัฒนาโครงการ และฝ่ายบริหาร เพื่อให้ข้อมูลที่ใช้ประกอบการตัดสินใจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ กลุ่มลูกค้า และทิศทางตลาดมีความครบถ้วนและทันต่อการเปลี่ยนแปลงของผู้บริโภค 8. การทบทวนและปรับแผนธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพบสัญญาณการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรหรือพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯ มีการทบทวนแผนธุรกิจ แผนพัฒนาโครงการ และแผนการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถปรับกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสม ลดความเสี่ยงจากการยึดติดกับสมมติฐานเดิมที่อาจไม่สอดคล้องกับสภาพตลาดปัจจุบัน

9. การบริหารความเสี่ยงเชื่อมโยงกับการต่อยอดธุรกิจใหม่

สำหรับการต่อยอดแนวคิด Longevity Living หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการศึกษาแนวโน้มของตลาดอย่างรอบคอบ การทดลองแนวคิดที่เหมาะสม และการประเมินผลตอบแทนของตลาดก่อนการขยายผลในวงกว้าง เพื่อให้การต่อยอดดังกล่าวอยู่บนพื้นฐานของความต้องการจริงและลดความเสี่ยงจากการลงทุน

10. การกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการรายงานข้อมูลด้านแนวโน้มตลาด โครงสร้างประชากร พฤติกรรมผู้บริโภค และประเด็นความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถกำกับดูแล ทบทวนทิศทางธุรกิจ และกำหนดมาตรการตอบสนองได้อย่างทันทั่วถึงและเหมาะสม

ความเสี่ยงที่ 11 ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและความปลอดภัยของข้อมูล

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยี
- ความเสียหายด้านภาพลักษณ์และชื่อเสียง

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ระบบงานหรือระบบการควบคุมภายใน
- ความปลอดภัยของข้อมูลหรือระบบคอมพิวเตอร์

และการโจมตีทางไซเบอร์

- การขัดข้องของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การละเมิดกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้สนับสนุนการดำเนินธุรกิจในหลายกระบวนการสำคัญ เช่น การบริหารข้อมูลลูกค้า การขายและการตลาด การบริหารโครงการ การบริหารงานบัญชีและการเงิน การจัดเก็บเอกสารและข้อมูลภายในองค์กร การสื่อสารระหว่างหน่วยงาน ตลอดจนการจัดทำรายงานเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของฝ่ายบริหาร ดังนั้น ความพร้อมใช้งาน ความถูกต้อง ความครบถ้วน และความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและข้อมูลของบริษัท จึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูลจำนวนมาก ทั้งข้อมูลลูกค้า ข้อมูลการจองและการขาย ข้อมูลสัญญา ข้อมูลโครงการ ข้อมูลทางการเงิน รวมถึงข้อมูลภายในที่มีความสำคัญต่อการแข่งขัน หากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเกิดความขัดข้อง ถูกโจมตี ถูกเข้าถึงโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือข้อมูลสูญหาย รั่วไหล หรือถูกแก้ไขโดยไม่เหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน ความต่อเนื่องทางธุรกิจ ความเชื่อมั่นของลูกค้า และชื่อเสียงของบริษัท

นอกจากนี้ ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอาจเกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย ทั้งจากปัจจัยภายนอกและภายในองค์กร เช่น การโจมตีทางไซเบอร์ การแพร่กระจายของมัลแวร์หรือแรนซัมแวร์ การเข้าถึงระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต ความผิดพลาดของระบบเครือข่ายหรืออุปกรณ์

ความล้มเหลวของซอฟต์แวร์หรือผู้ให้บริการภายนอก การจัดการสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เหมาะสม ตลอดจนความผิดพลาดของพนักงานในการใช้งานระบบหรือการจัดเก็บข้อมูล

อีกทั้ง ในปัจจุบันรูปแบบการดำเนินธุรกิจมีความเกี่ยวข้องกับช่องทางดิจิทัลมากขึ้น ทั้งในด้านการตลาด การสื่อสารกับลูกค้า การจัดเก็บข้อมูล และการใช้ระบบสารสนเทศเพื่อสนับสนุนการบริหารงาน หากบริษัทไม่สามารถพัฒนาและรักษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้มีความเหมาะสม ปลอดภัย และรองรับความต้องการของธุรกิจได้อย่างเพียงพอ อาจทำให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจเสียโอกาสในการแข่งขันเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่น

นอกจากนี้ บริษัทอาจมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลและการใช้ระบบสารสนเทศ เช่น กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และข้อกำหนดด้านการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บ ใช้ เปิดเผย และรักษาความปลอดภัยของข้อมูล หากบริษัทไม่สามารถกำกับดูแลการบริหารจัดการข้อมูลและระบบเทคโนโลยีสารสนเทศได้อย่างเหมาะสม อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านกฎหมาย การกำกับดูแล และชื่อเสียง

ดังนั้น ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและความปลอดภัยของข้อมูล จึงเป็นความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานที่สำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องทางธุรกิจ ประสิทธิภาพการดำเนินงาน ความถูกต้องของข้อมูล ความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย และความสามารถในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทในระยะยาว

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถบริหารจัดการระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและความปลอดภัยของข้อมูลได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

หากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ใช้สนับสนุนงานสำคัญของบริษัทฯ เกิดความขัดข้อง หยุดชะงัก หรือไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ อาจส่งผลกระทบต่อกระบวนการดำเนินงานบางส่วนหยุดชะงัก เช่น การเข้าถึงข้อมูลลูกค้า การติดตามยอดขาย การประสานงานภายใน การจัดทำรายงาน หรือการดำเนินงานด้านบัญชีและการเงิน ซึ่งอาจกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานและการให้บริการลูกค้า

2. ผลกระทบต่อความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูล

หากข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ถูกลบ สูญหาย ถูกแก้ไขโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือไม่สามารถเรียกคืนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินงานและประกอบการตัดสินใจของฝ่ายบริหารคลาดเคลื่อนหรือไม่ครบถ้วน ซึ่งอาจกระทบต่อการบริหารโครงการ การขาย การวางแผนธุรกิจ และการควบคุมภายใน

3. ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย

หากเกิดเหตุการณ์ข้อมูลลูกค้ารั่วไหล ระบบถูกโจมตี หรือมีการเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า ผู้ถือหุ้น นักลงทุน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียอื่นต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและบริหารระบบงานอย่างเหมาะสม ซึ่งอาจกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของบริษัทในระยะยาว

4. ผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

ในยุคที่ข้อมูลข่าวสารสามารถเผยแพร่ได้อย่างรวดเร็วผ่านสื่อออนไลน์ เหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการรั่วไหลของข้อมูล การโจมตีทางไซเบอร์ หรือความล้มเหลวของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจกลายเป็นประเด็นที่กระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ในวงกว้าง โดยเฉพาะในกรณีที่มีผลกระทบต่อลูกค้าหรือการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

5. ผลกระทบด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

หากเกิดเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยของข้อมูลหรือระบบล้ม บริษัทฯ อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการตรวจสอบเหตุการณ์ กู้คืนระบบ กู้คืนข้อมูล ปรับปรุงระบบ เยียวยาความเสียหาย จ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน หรือเสริมมาตรการรักษาความปลอดภัยเพิ่มเติม ทั้งนี้ อาจรวมถึงต้นทุนแฝงจากการหยุดชะงักของการดำเนินงานและภาระในการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย

6. ผลกระทบต่อการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด

หากบริษัทฯ ไม่สามารถดูแลข้อมูลส่วนบุคคลหรือข้อมูลสำคัญได้อย่างเหมาะสม อาจเสี่ยงต่อการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล หรือข้อกำหนดด้านการควบคุมภายในและการกำกับดูแลข้อมูล ซึ่งอาจนำไปสู่การตรวจสอบข้อร้องเรียน มาตรการทางกฎหมาย หรือภาระในการปรับปรุงระบบและกระบวนการภายใน

7. ผลกระทบต่อการดำเนินงานด้านการขายและบริการลูกค้า

หากระบบที่ใช้ในการจัดเก็บข้อมูลลูกค้า ระบบติดตามการขาย หรือระบบสื่อสารกับลูกค้าเกิดปัญหา อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถให้บริการลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง ไม่สามารถติดตามสถานะลูกค้าได้อย่างถูกต้อง หรือทำให้การดำเนินงานด้านการตลาดและการขายขาดประสิทธิภาพ ซึ่งอาจกระทบต่อยอดขายและประสบการณ์ของลูกค้า

8. ผลกระทบต่อการตัดสินใจทางธุรกิจและการบริหารจัดการ

การใช้ข้อมูลที่ไม่ถูกต้อง ไม่เป็นปัจจุบัน หรือไม่ครบถ้วนจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจทำให้ฝ่ายบริหารไม่สามารถวิเคราะห์สถานการณ์หรือกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจได้อย่างแม่นยำ ส่งผลต่อการวางแผน การจัดสรรทรัพยากร และการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

9. ผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขัน

หากบริษัทฯ ไม่สามารถพัฒนาและใช้เทคโนโลยีสารสนเทศอย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่สามารถรักษาระดับความมั่นคงปลอดภัยของระบบและข้อมูลได้เพียงพอ อาจทำให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานและการบริการลูกค้าด้อยลงเมื่อเทียบกับคู่แข่ง ตลอดจนทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถปรับตัวให้ทันต่อแนวโน้มการดำเนินธุรกิจในยุคดิจิทัลได้อย่างเหมาะสม

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและความปลอดภัยของข้อมูลอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ระบบงานมีความพร้อมใช้งานอย่างต่อเนื่อง ข้อมูลมีความถูกต้องครบถ้วน และได้รับการคุ้มครองอย่างเหมาะสม ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การกำหนดนโยบายและมาตรการด้านความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล

บริษัทฯ กำหนดแนวนโยบายและมาตรการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและความปลอดภัยของข้อมูลที่เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจ ครอบคลุมการจัดเก็บ ใช้งาน เปิดเผย และคุ้มครองข้อมูล รวมถึงการกำหนดแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานระบบสารสนเทศภายในองค์กร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงานและลดความเสี่ยงจากการใช้งานที่ไม่เหมาะสม

2. การควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลและระบบงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลและระบบงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ใช้งาน เพื่อกำหนดการเข้าถึงข้อมูลสำคัญเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้อง และลดความเสี่ยงจากการเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต รวมถึงมีการทบทวนสิทธิ์การเข้าถึงอย่างสม่ำเสมอ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงด้านบุคลากรและบทบาทหน้าที่

3. การป้องกันและเฝ้าระวังภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัทฯ มีการใช้เครื่องมือและมาตรการด้านเทคนิคที่เหมาะสมในการป้องกันภัยคุกคามทางไซเบอร์ เช่น ระบบป้องกันการเข้าถึงโดยไม่ได้รับอนุญาต ระบบป้องกันไวรัสและมัลแวร์ การอัปเดตซอฟต์แวร์และแพตช์ด้านความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนการเฝ้าระวังเหตุการณ์ผิดปกติที่อาจกระทบต่อระบบและข้อมูลของบริษัทฯ

4. การสำรองข้อมูลและการเตรียมความพร้อมด้านความต่อเนื่องทางธุรกิจ

บริษัทฯ มีการสำรองข้อมูลที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ และกำหนดแนวทางในการกู้คืนข้อมูลและฟื้นฟูระบบเมื่อเกิดเหตุขัดข้องหรือเหตุการณ์ไม่คาดคิด เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อการดำเนินงานและสนับสนุนให้ธุรกิจสามารถกลับมาดำเนินงานได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม

5. การพัฒนาระบบงานและโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีอย่างเหมาะสม

บริษัทฯ มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เหมาะสมกับลักษณะและขนาดของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ความถูกต้องของข้อมูล และการรองรับการเติบโตขององค์กร รวมถึงลดความเสี่ยงจากการใช้ระบบที่ล้าสมัยหรือไม่เพียงพอต่อความต้องการทางธุรกิจ

6. การกำกับดูแลผู้ให้บริการภายนอกและคู่ค้าที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่บริษัทฯ ใช้ระบบหรือบริการจากผู้ให้บริการภายนอก บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้ให้บริการที่มีมาตรฐานและความน่าเชื่อถือ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบและแนวทางในการดูแลข้อมูลอย่างเหมาะสม เพื่อช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาระบบหรือโครงสร้างพื้นฐานภายนอก

7. การสร้างความรู้และความตระหนักแก่บุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความรู้ ความเข้าใจ และความตระหนักแก่ผู้บริหารและพนักงานเกี่ยวกับการใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างเหมาะสม ความปลอดภัยของข้อมูล การป้องกันภัยคุกคามทางไซเบอร์ และการระมัดระวังในการจัดการข้อมูลสำคัญ เพื่อลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดของบุคลากรและเสริมสร้างวัฒนธรรมด้านความปลอดภัยภายในองค์กร

8. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูล การใช้ระบบสารสนเทศ และการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการทบทวนแนวทางการดำเนินงานและมาตรการภายในให้สอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง

9. การติดตาม ตรวจสอบ และประเมินความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและความปลอดภัยของข้อมูลอย่างต่อเนื่อง รวมถึงทบทวนจุดอ่อนของระบบ กระบวนการ และการควบคุมภายใน เพื่อให้สามารถปรับปรุงมาตรการป้องกันและลดความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง

10. การรายงานและกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีการรายงานประเด็นสำคัญด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ความปลอดภัยของข้อมูล และเหตุการณ์ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถติดตาม กำกับดูแล และกำหนดแนวทางป้องกันหรือแก้ไขได้อย่างทันทั่วถึง และสนับสนุนให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

ความเสี่ยงที่ 12 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน (ESG / Climate Change)

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- นโยบายของรัฐ
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และ

บรรษัทภิบาล (ESG)

- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัย

พิบัติ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัย

พิบัติ

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวข้องกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาลอย่างมีนัยสำคัญ ตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกและพัฒนาที่ดิน การออกแบบโครงการ การก่อสร้าง การใช้ทรัพยากร การบริหารจัดการของเสีย การดูแลความปลอดภัยในการทำงาน ตลอดจนการส่งมอบที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยในระยะยาว ดังนั้น ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนจึงเป็นปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในเชิงกลยุทธ์ เชิงปฏิบัติการ และเชิงชื่อเสียง

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) และความรุนแรงของภัยธรรมชาติที่เพิ่มขึ้น เช่น ฝนตกหนักผิดปกติ น้ำท่วม ภัยแล้ง คลื่นความร้อน หรือเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้ว อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพของทำเล การพัฒนาโครงการ ระยะเวลาก่อสร้าง ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และความน่าอยู่อาศัยของโครงการในระยะยาว หากบริษัทฯ ไม่สามารถประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม อาจทำให้โครงการได้รับผลกระทบทั้งในด้านต้นทุน คุณภาพ และความสามารถในการขาย

นอกจากนี้ ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมยังครอบคลุมถึงผลกระทบจากกิจกรรมก่อสร้างและพัฒนาโครงการของบริษัท เช่น การใช้ทรัพยากรธรรมชาติ การใช้พลังงาน การเกิดฝุ่น เสียง น้ำเสีย ของเสียจากการก่อสร้าง และผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ หากบริษัทฯ หรือผู้รับเหมาที่เกี่ยวข้องไม่สามารถบริหารจัดการผลกระทบดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม อาจก่อให้เกิดข้อร้องเรียนจากชุมชน การถูกตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือกระทบต่อภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นของบริษัทฯ

อีกทั้ง ปัจจุบันผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นลูกค้า นักลงทุน สถาบันการเงิน หน่วยงานกำกับดูแล และสังคมโดยรวม ให้ความสำคัญกับแนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนและหลัก ESG มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ความปลอดภัยของแรงงาน ความรับผิดชอบต่อสังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี หากบริษัทฯ ไม่สามารถปรับตัวให้สอดคล้องกับแนวโน้มดังกล่าว อาจกระทบต่อความสามารถในการแข่งขัน การเข้าถึงแหล่งเงินทุน และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว

นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอาจมีแนวโน้มกำหนดมาตรการ กฎหมาย หรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนที่เข้มงวดมากขึ้น เช่น ข้อกำหนดด้านผังเมือง สิ่งแวดล้อม การจัดการของเสีย มาตรฐานอาคารประหยัดพลังงาน การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ หรือข้อกำหนดด้านการเปิดเผยข้อมูล ESG ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกระบวนการพัฒนาโครงการ ต้นทุนการดำเนินงาน และภาระในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของบริษัท

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งมีแนวทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) และมุ่งพัฒนาแนวคิดที่เชื่อมโยงกับคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยในระยะยาว เช่น Longevity Living ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเหมาะสมของพื้นที่ และแนวคิดด้านสุขภาวะ เป็นองค์ประกอบที่เชื่อมโยงโดยตรงกับคุณค่าของผลิตภัณฑ์และทิศทางการเติบโตของบริษัทในอนาคต ดังนั้น ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน (ESG / Climate Change) จึงเป็นความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทั้งสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย การปฏิบัติตามกฎหมาย และความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบและยั่งยืนในระยะยาว

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในหลายด้าน ดังนี้

1. ผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการและศักยภาพของทำเล

หากทำเลที่บริษัทฯ พัฒนาโครงการมีความเสี่ยงจากน้ำท่วม ภัยธรรมชาติ หรือปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเหมาะสมของพื้นที่ในการพัฒนาโครงการ ความต้องการซื้อของผู้บริโภค และมูลค่าเชิงพาณิชย์ของโครงการในระยะยาว นอกจากนี้ หากต้องการการออกแบบหรือก่อสร้างมาตรการป้องกันเพิ่มเติมเพื่อรองรับความเสี่ยงดังกล่าว อาจทำให้ต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้น

2. ผลกระทบต่อระยะเวลาก่อสร้างและการดำเนินงาน

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและเหตุการณ์สภาพอากาศรุนแรงผิดปกติ เช่น ฝนตกหนักต่อเนื่อง น้ำท่วม หรือคลื่นความร้อน อาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้าง การทำงานหน้างานมีข้อจำกัด หรือกระทบต่อความพร้อมของแรงงานและการขนส่งวัสดุก่อสร้าง ซึ่งอาจทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินงานได้ตามแผนที่วางไว้

3. ผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและต้นทุนการดำเนินงาน

ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมอาจทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนเพิ่มเติม ทั้งจากการปรับแบบและวัสดุให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม การลงทุนในระบบป้องกันหรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม การจัดการของเสีย การควบคุมฝุ่น เสียง และน้ำเสีย รวมถึงต้นทุนในการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและมาตรฐานความยั่งยืนที่เกี่ยวข้อง หากต้นทุนดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจกระทบต่ออัตรากำไรและผลตอบแทนของโครงการ

4. ผลกระทบต่อความสามารถในการขายและความต้องการของลูกค้า

ผู้บริโภคในปัจจุบันให้ความสำคัญกับคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และคุณภาพชีวิตภายในโครงการมากขึ้น หากโครงการของบริษัทฯ ไม่สามารถตอบโจทย์ความคาดหวังด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนได้อย่างเหมาะสม อาจทำให้โครงการมีความน่าสนใจลดลงเมื่อเทียบกับคู่แข่ง และกระทบต่อยอดขายและการรับรู้ของตลาด

5. ผลกระทบต่อชื่อเสียงและความสัมพันธ์กับชุมชน

หากกิจกรรมก่อสร้างหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือชุมชนโดยรอบ เช่น ฝุ่น เสียง การสั่นสะเทือน น้ำเสีย หรือของเสียจากการก่อสร้าง และไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างเหมาะสม อาจนำไปสู่ข้อร้องเรียนจากชุมชน การตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือข้อพิพาทที่กระทบต่อการดำเนินโครงการและชื่อเสียงของบริษัทฯ

6. ผลกระทบต่อการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องได้อย่างครบถ้วน อาจเสี่ยงต่อการถูกตรวจสอบ การถูกกำหนดมาตรการแก้ไข การชะลอหรือระงับกระบวนการบางส่วนหรือโครงการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายหรือภาระในการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว

7. ผลกระทบต่อชื่อเสียงและความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

ในฐานะบริษัทจดทะเบียน หากบริษัทฯ ถูกมองว่าไม่ให้ความสำคัญกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน หรือมีเหตุการณ์ที่กระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือชุมชนโดยไม่ได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ตลอดจนกระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ในระยะยาว

8. ผลกระทบต่อการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและความสามารถในการแข่งขัน

ปัจจุบันสถาบันการเงิน นักลงทุน และตลาดทุนให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจตามหลัก ESG มากขึ้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนอย่างเหมาะสม อาจกระทบต่อโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในเงื่อนไขที่เหมาะสม ตลอดจนกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในระยะยาว

9. ผลกระทบต่อกลยุทธ์ระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืน

หากบริษัทฯ ไม่สามารถผสานแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนเข้ากับการวางแผนธุรกิจ การพัฒนาโครงการ และการบริหารความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม อาจทำให้การเติบโตของธุรกิจในระยะยาวมีข้อจำกัด และอาจไม่สอดคล้องกับทิศทางของตลาดและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียในอนาคต

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนอย่างรอบคอบ โดยมุ่งดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) ควบคู่กับการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง โดยมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังนี้

1. การประเมินความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมในการคัดเลือกทำเลและพัฒนาโครงการ

ก่อนการตัดสินใจลงทุนในที่ดินหรือพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการประเมินปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและความเสี่ยงจากสภาพภูมิอากาศของพื้นที่ เช่น ความเสี่ยงจากน้ำท่วม การระบายน้ำ สภาพแวดล้อมโดยรอบ และข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้การพัฒนาโครงการอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เหมาะสมและลดความเสี่ยงในระยะยาว

2. การออกแบบและพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของพื้นที่ การระบายน้ำ การใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ การจัดการพื้นที่สีเขียว ความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย และองค์ประกอบที่ช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้โครงการมีความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยในระยะยาวและตอบรับกับแนวโน้มด้านความยั่งยืน

3. การควบคุมและลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจกรรมก่อสร้างเพื่อควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ เช่น การควบคุมฝุ่น เสียง ของเสียจากการก่อสร้าง น้ำเสีย และความสะอาดของพื้นที่ก่อสร้าง รวมถึงกำหนดให้ผู้รับเหมาและผู้เกี่ยวข้องปฏิบัติตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม

4. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ มีการติดตามและปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างเคร่งครัด รวมถึงประสานงานกับที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญในประเด็นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปภายใต้กรอบกฎหมายที่เหมาะสม

5. การติดตามแนวโน้มด้าน ESG และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ มีการติดตามแนวโน้มด้าน ESG การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ มาตรฐานด้านความยั่งยืน และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำมาประเมินผลกระทบต่อธุรกิจ และใช้ประกอบการกำหนดทิศทางการดำเนินงานและการพัฒนาโครงการในอนาคต

6. การส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม ทั้งในด้านวัสดุก่อสร้าง พลังงาน น้ำ และการจัดการของเสีย เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สนับสนุนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน

7. การสร้างความตระหนักรู้ด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนในองค์กร

บริษัทฯ ส่งเสริมให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องตระหนักถึงความสำคัญของประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน ผ่านการสื่อสารภายใน การกำหนดแนวปฏิบัติที่เหมาะสม และการสนับสนุนให้เกิดการดำเนินงานที่รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

8. การบริหารความสัมพันธ์กับชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารและประสานงานกับชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องในพื้นที่โครงการอย่างเหมาะสม เพื่อรับฟังข้อกังวล ลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และสร้างความเข้าใจอันดีระหว่างบริษัทฯ กับชุมชนโดยรอบ

9. การบูรณาการประเด็น ESG เข้ากับการวางแผนธุรกิจ

บริษัทฯ นำประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนมาพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนธุรกิจ การพัฒนาโครงการ และการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การเติบโตของบริษัทฯ สอดคล้องกับแนวโน้มในระยะยาวและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย

10. การกำกับดูแลโดยฝ่ายบริหารและคณะกรรมการ

บริษัทฯ การรายงานประเด็นสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม ความยั่งยืน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถติดตาม กำกับดูแล และกำหนดแนวทางป้องกันหรือปรับปรุงได้อย่างทันทั่วทั้งที่ และสนับสนุนให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์หรือไม่

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

บริษัท วิลล่า คุนวลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมุ่งสร้างการเติบโตทางธุรกิจควบคู่ไปกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การพัฒนาสังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Environmental, Social and Governance: ESG) เพื่อสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐ ชุมชน และสังคมโดยรวม

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายด้านความยั่งยืนเพื่อเป็นกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจ โดยบูรณาการแนวคิดด้าน ESG เข้ากับกลยุทธ์องค์กร การบริหารความเสี่ยง และการดำเนินงานในทุกระดับขององค์กร เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างสมดุลในมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

KUN Core Value : Sustainability DNA

บริษัทฯ ใช้ KUN Core Value เป็นค่านิยมหลักในการขับเคลื่อนองค์กรสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยสะท้อนแนวคิดด้าน ESG ในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

K – Kindness to the Planet (ใส่ใจสิ่งแวดล้อม)

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการ และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างสมดุลระหว่างการพัฒนา และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ

U – Uplifting Communities (ยกระดับชุมชนและสังคม)

บริษัทฯ มุ่งสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ลูกค้า ผู้อยู่อาศัย พนักงาน และชุมชนรอบโครงการ โดยสนับสนุนการจ้างงานอย่างเป็นธรรม ส่งเสริมการพัฒนาชุมชน และสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ส่งเสริมสุขภาวะและคุณภาพชีวิตที่ดี

N – Nurturing Good Governance (ส่งเสริมธรรมาภิบาล)

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีความรับผิดชอบ และยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย พร้อมสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมและความรับผิดชอบต่อสังคม

Sustainability Framework

บริษัทฯ กำหนดกรอบการดำเนินงานด้านความยั่งยืนโดยครอบคลุม 3 มิติหลัก ได้แก่

สิ่งแวดล้อม (Environmental)

- การบริหารจัดการพลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ
- การเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการ
- การสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

สังคม (Social)

- การพัฒนาคุณภาพชีวิตของลูกค้าและผู้อยู่อาศัย
- การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นธรรม
- การเคารพสิทธิมนุษยชนและความหลากหลาย
- การพัฒนาชุมชนและการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย

การกำกับดูแลกิจการ (Governance)

- การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม
- การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
- ความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูล

โครงสร้างการกำกับดูแลด้านความยั่งยืน (Sustainability Governance Structure)

บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลด้านความยั่งยืนเพื่อให้การดำเนินงานด้าน ESG เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

กำหนดนโยบายและทิศทางด้านความยั่งยืนขององค์กร และกำกับดูแลให้การดำเนินงานด้าน ESG สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร

คณะกรรมการบริหาร / ผู้บริหารระดับสูง

กำหนดแนวทางการดำเนินงานด้านความยั่งยืน และติดตามผลการดำเนินงานของหน่วยงานต่าง ๆ

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

รับผิดชอบดำเนินงานตามนโยบาย ESG ในแต่ละด้าน เช่น

- การบริหารทรัพยากรบุคคล
- การบริหารสิ่งแวดล้อม
- การบริหารความเสี่ยง
- การกำกับดูแลกิจการ

การประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (ESG Materiality)

บริษัทฯ ได้ดำเนินการระบุและประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน โดยพิจารณาจาก

- ความสำคัญต่อกลยุทธ์และผลการดำเนินงานธุรกิจ
- ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
- แนวโน้มความเสี่ยงด้าน ESG
- แนวปฏิบัติของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ผลการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนของบริษัท ได้แก่

- การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
- คุณภาพและความปลอดภัยของโครงการ
- การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม
- การบริหารทรัพยากรบุคคล
- ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน

ESG Materiality Matrix

ประเด็นด้านความยั่งยืน	ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ผลกระทบต่อธุรกิจ
การกำกับดูแลกิจการที่ดี	สูง	สูง
คุณภาพและความปลอดภัยของโครงการ	สูง	สูง
การบริหารความเสี่ยงองค์กร	สูง	สูง
การบริหารสิ่งแวดล้อม	สูง	ปานกลาง
การพัฒนาพนักงาน	ปานกลาง	ปานกลาง
ความรับผิดชอบต่อสังคม	ปานกลาง	ปานกลาง

ESG Strategy Map

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของบริษัทเชื่อมโยงกับกลยุทธ์องค์กร ดังนี้

ESG Pillar	Strategic Focus	เป้าหมาย
Environment	Green Development	ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการ
Social	Community Well-being	ยกระดับคุณภาพชีวิตของลูกค้าและชุมชน
Governance	Transparent Governance	เสริมสร้างธรรมาภิบาลและความโปร่งใส

การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน (UN Sustainable Development Goals)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับ เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (United Nations Sustainable Development Goals: UN SDGs) โดยมุ่งสนับสนุนเป้าหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนี้

SDGs	แนวทางดำเนินงานของบริษัท
SDG 3 Good Health and Well-being	พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิต สุขภาวะ และสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดี
SDG 6 Clean Water and Sanitation	ส่งเสริมการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ และการจัดการระบบน้ำภายในโครงการอย่างเหมาะสม
SDG 7 Affordable and Clean Energy	สนับสนุนการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และการนำเทคโนโลยีประหยัดพลังงานมาใช้ในการพัฒนาโครงการ
SDG 8 Decent Work and Economic Growth	ส่งเสริมการจ้างงานอย่างเป็นธรรม การพัฒนาศักยภาพพนักงาน และการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน
SDG 9 Industry, Innovation and Infrastructure	สนับสนุนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการประยุกต์ใช้นวัตกรรมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
SDG 11 Sustainable Cities and Communities	พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ สนับสนุนการพัฒนาเมืองและชุมชนอย่างยั่งยืน
SDG 12 Responsible Consumption and Production	ส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ
SDG 13 Climate Action	สนับสนุนการลดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เช่น การบริหารจัดการพลังงานและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
SDG 15 Life on Land	ส่งเสริมการเพิ่มพื้นที่สีเขียว และการรักษาสมดุลของระบบนิเวศภายในโครงการ
SDG 16 Peace, Justice and Strong Institutions	ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : มี

บริษัทฯ กำหนดเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในระยะสั้น (1-3 ปี) โดยบูรณาการเข้ากับแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจและประเด็นความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญ (Material ESG Topics) เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมีคุณภาพ ควบคู่กับการบริหารความเสี่ยงและการสร้างคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุล โดยมีแนวทางและเป้าหมายสำคัญ ดังนี้

1. การเติบโตอย่างมีคุณภาพและความสามารถในการทำกำไร

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดเป้าหมาย พร้อมทั้งตั้งเป้าหมายในการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารต้นทุนและการดำเนินงาน เพื่อรักษาอัตรากำไรและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะสั้น

2. การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการยกระดับมาตรฐานการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยมุ่งเน้นการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การบริหารจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ

3. การสร้างคุณค่าให้ลูกค้าและชุมชน

บริษัทฯ มุ่งยกระดับคุณภาพสินค้าและบริการ รวมถึงการพัฒนาโครงการที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย พร้อมทั้งส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย โดยตั้งเป้าหมายในการสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นในระยะยาว

4. การยกระดับการกำกับดูแลกิจการและความโปร่งใส

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการ การบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายใน ให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเน้นความโปร่งใส การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

5. การพัฒนาศักยภาพบุคลากรและองค์กร

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาทักษะและขีดความสามารถของบุคลากรให้สอดคล้องกับทิศทางธุรกิจ โดยตั้งเป้าหมายในการเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร การมีส่วนร่วมของพนักงาน และการรักษาบุคลากรที่มีศักยภาพ

6. การบูรณาการการบริหารความเสี่ยงกับการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการวางแผนและตัดสินใจทางธุรกิจ โดยมีการกำหนดตัวชี้วัด ติดตาม และประเมินผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถรับมือกับความไม่แน่นอนในระยะสั้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เป้าหมาย SDGs ขององค์การสหประชาชาติ : Goal 3 การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being), Goal 6 น้ำสะอาดและสุขาภิบาล (Clean Water and Sanitation), Goal 7 พลังงานสะอาดและจ่ายได้ (Affordable and Clean Energy), Goal 8 งานที่มีคุณค่า เศรษฐกิจที่เติบโต (Decent Work and Economic Growth), Goal 9 อุตสาหกรรม นวัตกรรม โครงสร้างพื้นฐาน (Industry, Innovation and Infrastructure), Goal 11 เมืองและชุมชนยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities), Goal 12 การผลิตและบริโภคที่รับผิดชอบ (Responsible Consumption and Production), Goal 13 การรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Action), Goal 16 สันติภาพและสถาบันเข้มแข็ง (Peace, Justice and Strong Institutions)

การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ : มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากับ : ไม่มี

นโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ทส์ จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการทบทวนนโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ แนวโน้มด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) รวมถึงความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากการทบทวนดังกล่าว บริษัทฯ เห็นว่านโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนที่กำหนดไว้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ดังนั้น ในรอบปีที่รายงาน บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการนำแนวทางด้านความยั่งยืนไปบูรณาการในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการเติบโตขององค์กรอย่างยั่งยืน ควบคู่กับการสร้างคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในทำเลศักยภาพ พร้อมบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การออกแบบ การก่อสร้าง การขาย ไปจนถึงการบริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าและสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วน

ห่วงโซ่มูลค่าของบริษัทครอบคลุมกระบวนการสำคัญตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ดังนี้

1. การจัดหาที่ดินและการพัฒนาโครงการ (Land Acquisition & Project Development)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ โดยพิจารณาปัจจัยด้านการเติบโตของชุมชน ระบบสาธารณูปโภค การคมนาคม และกำลังซื้อของลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างเหมาะสม

- การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)
- การจัดหาที่ดินและการเจรจาซื้อขาย
- การวิเคราะห์ศักยภาพของทำเลและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การวางแผนพัฒนาโครงการและกำหนดรูปแบบโครงการ

ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เจ้าของที่ดิน หน่วยงานภาครัฐ ชุมชนโดยรอบ และผู้ถือหุ้น

2. การออกแบบและวางแผนโครงการ (Project Design & Planning)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการให้สอดคล้องกับแนวคิดการอยู่อาศัยที่มีคุณภาพ โดยคำนึงถึงการใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ ความปลอดภัย ความสะดวกสบาย และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

- การออกแบบผังโครงการและแบบบ้าน
- การออกแบบระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง
- การวางแผนต้นทุนและงบประมาณโครงการ
- การขออนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สถาปนิก วิศวกร ผู้รับเหมา หน่วยงานภาครัฐ และชุมชน

3. การก่อสร้างและบริหารโครงการ (Construction & Project Management)

บริษัทฯ ดำเนินการควบคุมคุณภาพการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และมาตรฐาน พร้อมกำกับดูแลให้การก่อสร้างเป็นไปตามแผนงาน ระยะเวลา และมาตรฐานคุณภาพที่กำหนด

- การคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้จัดหาวัสดุก่อสร้าง
- การบริหารโครงการก่อสร้าง
- การควบคุมคุณภาพและความปลอดภัยในการก่อสร้าง
- การบริหารต้นทุนและระยะเวลาดำเนินโครงการ

ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้รับเหมา ผู้จัดหาวัสดุก่อสร้าง พนักงาน และหน่วยงานกำกับดูแล

4. การตลาดและการขาย (Marketing & Sales)

บริษัทฯ ดำเนินกลยุทธ์การตลาดและการขายที่มุ่งเน้นการเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านทั้งช่องทางการขายภายในโครงการและช่องทางการสื่อสารการตลาดที่หลากหลาย

- การวางกลยุทธ์การตลาดและการสื่อสารแบรนด์
- การบริหารสำนักงานขายและบ้านตัวอย่าง
- การนำเสนอผลิตภัณฑ์และให้ข้อมูลแก่ลูกค้า
- การประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ลูกค้า สถาบันการเงิน ตัวแทนขาย และสื่อมวลชน

5. การโอนกรรมสิทธิ์และบริการหลังการขาย (Transfer & After-Sales Service)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพและการดูแลลูกค้าหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นในระยะยาว

- การตรวจสอบคุณภาพบ้านก่อนส่งมอบ
- การโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้า
- การให้บริการหลังการขายและการรับประกันบ้าน

- การดูแลระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการในช่วงระยะเวลาที่บริษัทรับผิดชอบ

ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ลูกค้า นิติบุคคลหมู่บ้าน ผู้ให้บริการด้านสาธารณูปโภค และชุมชน

การบริหารจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในทุกขั้นตอนของห่วงโซ่คุณค่า โดยมีการกำหนดแนวทางการดำเนินงานที่โปร่งใส เป็นธรรม และคำนึงถึงผลกระทบด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ มีการสื่อสารและรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยง และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสร้างคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า ชุมชน และสังคมโดยรวม

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
• คณะกรรมการบริษัท	การดำเนินธุรกิจที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร	กำหนดนโยบาย กำกับดูแล การดำเนินธุรกิจ และติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร	• การประชุมภายในองค์กร
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
• พนักงาน	ความมั่นคงในการทำงาน โอกาสในการพัฒนา ความก้าวหน้าในสายอาชีพ สภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย	จัดสวัสดิการที่เหมาะสม พัฒนาทักษะบุคลากร ส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กร และดูแลความปลอดภัยในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> • การประชุมภายในองค์กร • การสำรวจความผูกพันพนักงาน • การอบรม / สัมมนา
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
• ผู้ถือหุ้น	ผลตอบแทนจากการลงทุน การเติบโตของธุรกิจ การกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูล	บริหารธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล กำหนดกลยุทธ์เพื่อสร้างผลตอบแทนระยะยาว เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนผ่านรายงานและตลาดหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • การประชุมร่วมกับองค์กรภายนอก • การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • One Report • การแจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์ (SET Disclosure)
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> นักลงทุนหรือสถาบันการลงทุน 	ข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับธุรกิจ กลยุทธ์การเติบโต และผลประกอบการที่โปร่งใส	จัดกิจกรรมพบปะนักลงทุน (Investor Relations) เปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์ และรายงานประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> การแถลงข่าว การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การประชุมร่วมกับองค์กรภายนอก การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> One Report การแจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์ (SET Disclosure)
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> นักวิเคราะห์ 	ข้อมูลธุรกิจที่ครบถ้วนเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าบริษัท	ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการ แผนธุรกิจ และทิศทางการดำเนินงาน	<ul style="list-style-type: none"> การแถลงข่าว การประชุมร่วมกับองค์กรภายนอก อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> One Report การแจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์ (SET Disclosure)
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> ลูกค้า 	บ้านที่มีคุณภาพ การออกแบบที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย ราคาที่เหมาะสม และการบริการที่ดี	พัฒนาโครงการที่มีมาตรฐานคุณภาพ ควบคุมงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด และให้บริการลูกค้าอย่างมืออาชีพ	<ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน การสำรวจความพึงพอใจ
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> ผู้รับเหมา 	การดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม เงื่อนไขสัญญาที่ชัดเจน การจ่ายเงินตรงเวลา ความปลอดภัยในการทำงาน และสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม	คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีมาตรฐาน จัดทำสัญญาที่เป็นธรรม และติดตามคุณภาพการก่อสร้าง กำหนดมาตรฐานความปลอดภัยในการก่อสร้าง และกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมร่วมกับองค์กรภายนอก การอบรม / สัมมนา
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> ผู้จำหน่ายวัตถุดิบ ผู้จำหน่ายสินค้า 	ความต่อเนื่องของการสั่งซื้อ ความเป็นธรรมทางธุรกิจ และ การชำระเงินตรงเวลา	กำหนดกระบวนการจัดซื้อจัด จ้างที่โปร่งใส และประเมินคู่ค้า ตามมาตรฐานบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมร่วมกับองค์กร ภายนอก
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> คู่ค้า 	ความสัมพันธ์ทางธุรกิจระยะ ยาว และการดำเนินธุรกิจอย่าง เป็นธรรม	ดำเนินธุรกิจตามหลักจริยธรรม และความโปร่งใส พร้อมสร้าง ความร่วมมือระยะยาว	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมร่วมกับองค์กร ภายนอก
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> โบรกเกอร์ 	ข้อมูลธุรกิจที่ถูกต้องเพื่อการ วิเคราะห์และเผยแพร่ต่อผู้ ลงทุน	ให้ข้อมูลข่าวสารและความ เคลื่อนไหวของบริษัทอย่าง สม่ำเสมอ	<ul style="list-style-type: none"> การแถลงข่าว การติดต่อและสื่อสารผ่าน ช่องทางออนไลน์ อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> One Report การแจ้งข่าว ตลาดหลักทรัพย์ (SET Disclosure)
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> สถาบันการเงิน 	ความมั่นคงทางการเงิน ความ สามารถในการชำระหนี้ และ การบริหารความเสี่ยงที่ดี	บริหารโครงสร้างเงินทุนและ กระแสเงินสดอย่างเหมาะสม และรักษาความสัมพันธ์กับ สถาบันการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมร่วมกับองค์กร ภายนอก อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> One Report การแจ้งข่าว ตลาดหลักทรัพย์ (SET Disclosure)
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> ชุมชน 	การพัฒนาโครงการที่ไม่ส่งผล กระทบต่อสิ่งแวดล้อมและ คุณภาพชีวิตของชุมชน	บริหารจัดการผลกระทบด้าน สิ่งแวดล้อม และดำเนิน กิจกรรมเพื่อสังคมในพื้นที่ โครงการ	<ul style="list-style-type: none"> การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การประชุมร่วมกับองค์กร ภายนอก
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> หน่วยงานภาครัฐและหน่วย งานกำกับดูแล 	การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และมาตรฐานที่ เกี่ยวข้อง	ดำเนินธุรกิจตามกฎหมาย และ รายงานข้อมูลตามข้อกำหนด ของหน่วยงานกำกับดูแล	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมร่วมกับองค์กร ภายนอก

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • สำนักข่าวและสื่อมวลชน 	การเข้าถึงข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง โปร่งใสและทันเวลา	เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับธุรกิจ ความเคลื่อนไหวของบริษัทอย่างต่อเนื่อง และกิจกรรมของบริษัทอย่างโปร่งใส	<ul style="list-style-type: none"> • การแถลงข่าว • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • One Report • การแจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์ (SET Disclosure)
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • สังคม 	การดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมและพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม

รูปภาพรายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ



3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,
การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง,
การจัดการพลังงานทดแทน/พลังงานสะอาด,
การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ,
การจัดการขยะและของเสีย,
การจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ,
การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ,
การจัดการคุณภาพอากาศ,
การจัดการมลพิษทางเสียง,

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจควบคู่กับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิดการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) และการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมทางธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า ตั้งแต่การพัฒนาโครงการ การก่อสร้าง การบริหารจัดการพื้นที่โครงการ ตลอดจนการสร้างชุมชนที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การลดการใช้พลังงาน การจัดการของเสียอย่างเหมาะสม และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในการดูแลสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวปฏิบัติในประเด็นสำคัญ ดังนี้

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

1. การจัดการพลังงานไฟฟ้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดการใช้ทรัพยากรพลังงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดแนวทางดังนี้

- ส่งเสริมการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์สำนักงานที่มีประสิทธิภาพด้านพลังงาน
- รมรงค์ให้พนักงานปิดไฟ เครื่องปรับอากาศ และอุปกรณ์ไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน
- ใช้หลอดไฟประหยัดพลังงาน เช่น LED ในสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
- ออกแบบพื้นที่สำนักงานและโครงการให้สามารถใช้แสงธรรมชาติและการระบายอากาศตามธรรมชาติ เพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า
- ส่งเสริมแนวคิดการออกแบบบ้านที่ช่วยลดการใช้พลังงาน เช่น การจัดทิศทางบ้านให้เหมาะสมกับสภาพภูมิอากาศ

2. การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการควบคุมการใช้น้ำมันและเชื้อเพลิงที่ใช้ในกิจกรรมการดำเนินงานและการก่อสร้าง โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

- ควบคุมการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงของเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพ
- บำรุงรักษาเครื่องจักรและยานพาหนะอย่างสม่ำเสมอเพื่อลดการสิ้นเปลืองเชื้อเพลิง
- จัดเก็บน้ำมันและสารเคมีในพื้นที่ที่เหมาะสมและเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัย
- มีมาตรการป้องกันการรั่วไหลของน้ำมันหรือสารเคมีที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- กำกับดูแลผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมในการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง

3. การจัดการพลังงานทดแทน / พลังงานสะอาด

บริษัทฯ สนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและพลังงานทางเลือก เพื่อลดการพึ่งพาพลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิล โดยมีแนวทางดังนี้

- ศึกษาความเป็นไปได้ในการนำพลังงานหมุนเวียน เช่น พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) มาใช้ในโครงการ
- สนับสนุนการใช้เทคโนโลยีที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน
- ส่งเสริมการออกแบบบ้านที่เอื้อต่อการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การระบายอากาศตามธรรมชาติ และการใช้แสงธรรมชาติ

4. การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรน้ำ และมุ่งบริหารจัดการการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดแนวปฏิบัติ ดังนี้

- ออกแบบระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดของกฎหมาย
- ควบคุมการปล่อยน้ำเสียจากกิจกรรมก่อสร้างไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ
- ส่งเสริมการใช้อุปกรณ์ประหยัดน้ำภายในสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
- ดูแลและตรวจสอบระบบระบายน้ำ บ่อพักน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ

5. การจัดการขยะและของเสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดการของเสียอย่างเหมาะสม เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางดังนี้

- คัดแยกขยะตามประเภท เช่น ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และของเสียอันตราย
- ส่งเสริมการนำวัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิลกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์
- ควบคุมการจัดการเศษวัสดุก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดของกฎหมาย
- ลดการใช้กระดาษภายในองค์กรและส่งเสริมการใช้เอกสารอิเล็กทรอนิกส์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการจัดการของเสียภายในโครงการ โดยจัดให้มีการรวบรวม น้ำมันพืชใช้แล้วจากครัวเรือนของลูกบ้าน เพื่อนำส่งให้หน่วยงานหรือพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญนำไปแปรรูปเป็นพลังงานชีวภาพ หรือใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิต เชื้อเพลิงอากาศยานแบบยั่งยืน (Sustainable Aviation Fuel: SAF) ซึ่งเป็นพลังงานทางเลือกที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy)

6. การจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาสสมดุลของระบบนิเวศและการเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ โดยมีแนวทางดังนี้

- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการเพื่อส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมของชุมชน
- เลือกใช้พันธุ์ไม้ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่และสามารถดูแลรักษาได้อย่างยั่งยืน
- ส่งเสริมการปลูกต้นไม้และการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

7. การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และมุ่งลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมทางธุรกิจ โดยมีแนวทาง ดังนี้

- ส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพภายในองค์กร
- สนับสนุนการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการเพื่อลดผลกระทบจากก๊าซเรือนกระจก
- ศึกษาแนวทางการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจ
- ส่งเสริมกิจกรรมที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและชุมชน

8. การจัดการคุณภาพอากาศ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการควบคุมฝุ่นละอองและมลพิษทางอากาศที่อาจเกิดจากกิจกรรมก่อสร้าง โดยกำหนดแนวทาง ดังนี้

- ควบคุมฝุ่นจากงานก่อสร้าง เช่น การฉีดพ่นน้ำในพื้นที่ก่อสร้าง
- คลุมวัสดุก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดฝุ่นฟุ้งกระจาย
- ดูแลรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน เพื่อลดการปล่อยมลพิษ

9. การจัดการมลพิษทางเสียง

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบของเสียงจากกิจกรรมก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบ จึงกำหนดแนวปฏิบัติ ดังนี้

- กำหนดเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างให้เหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- ใช้เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่มีมาตรฐานและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน
- ลดกิจกรรมที่ก่อให้เกิดเสียงดังในช่วงเวลาที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ

10. อื่น ๆ

บริษัทฯ ส่งเสริมการสร้างจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อมให้กับพนักงาน คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการ โดยมีแนวทาง เช่น

- สื่อสารนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมให้พนักงานรับทราบและปฏิบัติตาม
- ส่งเสริมให้ผู้รับเหมาและคู่ค้าปฏิบัติตามมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท
- สนับสนุนกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อมและการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของลูกบ้านในการดูแลสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?csr

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม : มี

ในรอบปีที่ผ่านมา

นโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลง	การจัดการพลังงานไฟฟ้า, การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง, การจัดการพลังงานทดแทน/พลังงานสะอาด, การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ, การจัดการขยะและของเสีย, การจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ, การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ, การจัดการคุณภาพอากาศ, การจัดการมลพิษทางเสียง,
--	---

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจ แนวโน้มด้านความยั่งยืน และข้อกำหนดด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาพบว่านโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทมีความเหมาะสมและครอบคลุมการบริหารจัดการผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจแล้ว จึง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงติดตามแนวโน้มด้านสิ่งแวดล้อม มาตรฐานด้านความยั่งยืน และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลอย่างต่อเนื่อง เพื่อพิจารณาปรับปรุงนโยบายและแนวปฏิบัติให้เหมาะสมในอนาคต

รายละเอียดการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

1. การจัดการพลังงานไฟฟ้า

บริษัทฯ ได้ทบทวนแนวทางการใช้พลังงานไฟฟ้าในสำนักงานและพื้นที่โครงการ เพื่อให้การใช้พลังงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแนวทางการลดการใช้พลังงาน อย่างไรก็ตาม พบว่าแนวปฏิบัติเดิมมีความเหมาะสม จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายหรือแนวปฏิบัติในปีที่ผ่านมา

2. การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทฯ ได้ทบทวนมาตรการควบคุมการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงของเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง รวมถึงมาตรการป้องกันการรั่วไหลของน้ำมันและสารเคมี โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าแนวทางที่กำหนดไว้ยังคงสามารถควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้อย่างเหมาะสม จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายในปีที่ผ่านมา

3. การจัดการพลังงานทดแทน / พลังงานสะอาด

บริษัทฯ ได้ติดตามแนวโน้มการใช้พลังงานทดแทนและพลังงานสะอาดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยได้ทบทวนแนวทางการส่งเสริมการใช้พลังงานทางเลือก เช่น พลังงานแสงอาทิตย์ อย่างไรก็ตาม ในปีที่ผ่านมาไม่มีการปรับเปลี่ยนสาระสำคัญของนโยบายหรือแนวปฏิบัติในประเด็นดังกล่าว

4. การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ

บริษัทฯ ได้ทบทวนแนวปฏิบัติด้านการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ ระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม โดยพบว่าแนวปฏิบัติที่ใช้อยู่ยังคงมีความเหมาะสม จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายในปีที่ผ่านมา

5. การจัดการขยะและของเสีย

บริษัทฯ ได้ทบทวนแนวทางการคัดแยกขยะ การจัดการของเสียจากกิจกรรมสำนักงานและกิจกรรมก่อสร้าง รวมถึงการส่งเสริมการนำทรัพยากรกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) โดยเห็นว่าแนวปฏิบัติที่มีอยู่สามารถบริหารจัดการของเสียได้อย่างเหมาะสม จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายในปีที่ผ่านมา

6. การจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทฯ ได้ทบทวนแนวทางการจัดการพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ และการส่งเสริมการปลูกต้นไม้เพื่อเพิ่มสมดุลของระบบนิเวศในพื้นที่โครงการ โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้ยังคงเหมาะสม จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายในปีที่ผ่านมา

7. การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ ได้ติดตามแนวโน้มด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และแนวทางการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมทางธุรกิจ อย่างไรก็ตาม จากการทบทวนพบว่านโยบายและแนวปฏิบัติที่มีอยู่ยังคงสามารถสนับสนุนการลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมได้อย่างเหมาะสม จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายในปีที่ผ่านมา

8. การจัดการคุณภาพอากาศ

บริษัทฯ ได้ทบทวนมาตรการควบคุมฝุ่นละอองและมลพิษทางอากาศจากกิจกรรมก่อสร้าง เช่น การฉีดพ่นน้ำเพื่อลดฝุ่น และการควบคุมการจัดเก็บวัสดุก่อสร้าง โดยเห็นว่าแนวทางที่กำหนดไว้ยังคงมีประสิทธิภาพ จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายในปีที่ผ่านมา

9. การจัดการมลพิษทางเสียง

บริษัทฯ ได้ทบทวนมาตรการควบคุมเสียงจากกิจกรรมก่อสร้าง เพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ โดยพิจารณาแล้วพบว่าแนวปฏิบัติที่มีอยู่ยังคงเหมาะสม จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายในปีที่ผ่านมา

10. อื่น ๆ

บริษัทฯ ได้ทบทวนแนวทางการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงาน คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัยในโครงการ ในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าแนวปฏิบัติที่มีอยู่ยังคงสามารถสนับสนุนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้อย่างเหมาะสม จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของนโยบายหรือแนวปฏิบัติในปีที่ผ่านมา

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : มี

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการพลังงานเพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น และสนับสนุนการใช้พลังงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยครอบคลุมการดำเนินงานภายในสำนักงาน การพัฒนาโครงการ และกิจกรรมการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีแนวทางดำเนินการด้านการจัดการพลังงาน ดังนี้

1. การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานในสำนักงาน

บริษัทฯ ดำเนินมาตรการบริหารจัดการพลังงานในสำนักงานเพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างเหมาะสม โดยมีแนวทาง เช่น

- ส่งเสริมการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์สำนักงานที่มีประสิทธิภาพด้านพลังงาน
- เปลี่ยนมาใช้หลอดไฟประหยัดพลังงาน เช่น หลอด LED ภายในสำนักงาน
- ณรงค์ให้พนักงานปิดไฟ เครื่องปรับอากาศ และอุปกรณ์ไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน
- ปรับอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อลดการใช้พลังงาน

2. การจัดการพลังงานในพื้นที่โครงการ

ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคให้ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีแนวทาง เช่น

- ใช้หลอดไฟประหยัดพลังงานในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
- ออกแบบระบบไฟฟ้าและระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมกับการใช้งาน
- ส่งเสริมการใช้แสงธรรมชาติในพื้นที่ส่วนกลางเพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า
- ส่งเสริมการออกแบบบ้านที่สามารถระบายอากาศตามธรรมชาติได้ดี เพื่อลดการใช้พลังงานจากเครื่องปรับอากาศ

3. การจัดการพลังงานในการก่อสร้าง

บริษัทฯ กำหนดแนวทางควบคุมการใช้พลังงานจากเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง โดยมีแนวทาง เช่น

- ควบคุมการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงของเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพ
- บำรุงรักษาเครื่องจักรอย่างสม่ำเสมอเพื่อลดการใช้พลังงานเกินความจำเป็น
- กำกับดูแลผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมและการใช้พลังงานของบริษัท

4. การส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดและพลังงานทดแทน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการติดตามเทคโนโลยีและแนวโน้มด้านพลังงานสะอาด เพื่อสนับสนุนการลดการใช้พลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิล โดยมีแนวทาง เช่น

- ศึกษาความเป็นไปได้ในการนำพลังงานหมุนเวียน เช่น พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) มาใช้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหรือสำนักงาน
- ส่งเสริมการออกแบบโครงการที่ช่วยลดการใช้พลังงาน
- สนับสนุนการใช้เทคโนโลยีที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอนาคต

5. การสร้างความตระหนักรู้ด้านการใช้พลังงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างจิตสำนึกด้านการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพแก่พนักงานและผู้เกี่ยวข้อง โดยมีแนวทาง เช่น

- สื่อสารและรณรงค์ให้พนักงานตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างประหยัด
- ส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการลดการใช้พลังงานภายในองค์กร
- สนับสนุนแนวทางการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพในโครงการที่อยู่อาศัย

เป้าหมายด้านการจัดการพลังงาน

บริษัทฯ มุ่งบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น โดยมีเป้าหมายในการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่า ควบคู่กับการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนแนวทางการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : มี

และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

เป้าหมาย	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
ลดการใช้ไฟฟ้าและน้ำมันและเชื้อเพลิง	2566 : ใช้พลังงาน 149,968.00 กิโลวัตต์-ชั่วโมง	2570 : ลด 5%

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : มี

บริษัท วิลล่า คุนวลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็นจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ ทั้งในส่วนของสำนักงาน การพัฒนาโครงการ และกิจกรรมการก่อสร้าง เพื่อสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการด้านการจัดการพลังงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การส่งเสริมการใช้หลอดไฟประหยัดพลังงานภายในสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การรณรงค์ให้พนักงานปิดอุปกรณ์ไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน การควบคุมการใช้เครื่องปรับอากาศให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมถึงการดูแลบำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างของผู้รับเหมา เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและลดการใช้ น้ำมันเชื้อเพลิงโดยไม่จำเป็น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม เช่น การส่งเสริมการใช้แสงธรรมชาติและการระบายอากาศตามธรรมชาติในตัวอาคาร เพื่อช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าในระยะยาว รวมถึงการเลือกใช้อุปกรณ์และวัสดุที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพด้านพลังงานในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการการใช้พลังงานได้อย่างเหมาะสม และช่วยลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็นในกระบวนการดำเนินงานขององค์กร พร้อมทั้งสร้างความตระหนักรู้ด้านการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพให้แก่พนักงานและผู้เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการใช้พลังงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำข้อมูลมาพัฒนาแนวทางการจัดการพลังงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร

การจัดการพลังงาน : การใช้เชื้อเพลิง

	2566	2567	2568
น้ำมันดีเซล (ลิตร)	840.65	884.49	871.00
น้ำมันเบนซิน (ลิตร)	2,662.70	2,900.49	2,473.45

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	149,968.00	165,478.00	176,744.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : มี

บริษัท วิลล่า คุนล่าย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดการใช้ทรัพยากรโดยไม่จำเป็น และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ ทั้งในส่วนของสำนักงาน การพัฒนาโครงการ และกิจกรรมการก่อสร้าง บริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางการจัดการน้ำให้เกิดการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่า และสอดคล้องกับข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีแผนการจัดการน้ำ ดังนี้

1. การบริหารจัดการการใช้น้ำในสำนักงาน

บริษัทฯ ส่งเสริมการใช้น้ำอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพภายในสำนักงาน โดยมีแนวทาง เช่น

- ผนวกให้พนักงานใช้น้ำอย่างเหมาะสมและลดการใช้น้ำที่ไม่จำเป็น
- ตรวจสอบระบบท่อและอุปกรณ์ใช้น้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดการสูญเสียจากการรั่วไหล
- ส่งเสริมการใช้อุปกรณ์ประหยัดน้ำในพื้นที่สำนักงาน

2. การจัดการทรัพยากรน้ำในพื้นที่โครงการ

ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับน้ำให้มีประสิทธิภาพ โดยมีแนวทาง เช่น

- ออกแบบระบบระบายน้ำภายในโครงการให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่
- จัดให้มีระบบระบายน้ำฝนและการจัดการน้ำภายในโครงการเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมขัง
- ดูแลรักษาระบบท่อระบายน้ำและบ่อกักน้ำอย่างสม่ำเสมอ

3. การจัดการน้ำในกิจกรรมการก่อสร้าง

บริษัทฯ กำหนดมาตรการควบคุมการใช้น้ำในกิจกรรมการก่อสร้าง เพื่อลดการใช้น้ำเกินความจำเป็น และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทาง เช่น

- ควบคุมการใช้น้ำในกิจกรรมก่อสร้าง เช่น การผสมปูน และการรดน้ำในพื้นที่ก่อสร้าง
- กำกับดูแลผู้รับเหมาให้ใช้น้ำอย่างเหมาะสมและปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม
- ป้องกันการปล่อยน้ำเสียจากกิจกรรมก่อสร้างที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

4. การควบคุมคุณภาพน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการควบคุมคุณภาพน้ำและการจัดการน้ำเสีย โดยมีแนวทาง เช่น

- ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- ควบคุมการปล่อยน้ำเสียจากกิจกรรมก่อสร้างไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- ตรวจสอบและดูแลระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำอย่างสม่ำเสมอ

5. การสร้างความตระหนักรู้ด้านการใช้น้ำ

บริษัทฯ ส่งเสริมการสร้างจิตสำนึกในการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพให้กับพนักงาน คู่ค้า และผู้เกี่ยวข้อง โดยมีแนวทาง เช่น

- สื่อสารแนวทางการใช้น้ำอย่างประหยัดแก่พนักงาน
- ส่งเสริมให้ผู้รับเหมาและผู้เกี่ยวข้องปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท
- สนับสนุนการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมของโครงการให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

เป้าหมาย	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
ลดการใช้น้ำ (Reduction of water withdrawal)	2566 : ใช้น้ำ 3,842.00 ลูกบาศก์เมตร	2570 : ลด 5%

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : มี

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดการใช้น้ำที่ไม่จำเป็น และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งครอบคลุมทั้งการดำเนินงานภายในสำนักงาน การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และกิจกรรมการก่อสร้าง

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการด้านการจัดการน้ำอย่างต่อเนื่อง โดยส่งเสริมการใช้น้ำอย่างเหมาะสมภายในสำนักงาน เช่น การรณรงค์ให้พนักงานใช้น้ำอย่างประหยัด การตรวจสอบระบบท่อและอุปกรณ์ใช้น้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการรั่วไหลของน้ำ รวมถึงการเลือกใช้อุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดน้ำในพื้นที่สำนักงาน

สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับน้ำให้มีประสิทธิภาพ เช่น การออกแบบระบบระบายน้ำและการจัดการน้ำภายในโครงการให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมขังและลดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ รวมทั้งมีการดูแลรักษาระบบระบายน้ำและบ่อบำบัดน้ำภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอ

ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้าง บริษัทฯ มีการกำกับดูแลการใช้น้ำในกระบวนการก่อสร้างให้เกิดประสิทธิภาพ เช่น การควบคุมการใช้น้ำในการผสมวัสดุก่อสร้าง และการใช้น้ำเพื่อควบคุมฝุ่นในพื้นที่ก่อสร้างอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งกำกับดูแลผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ

จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการการใช้น้ำได้อย่างเหมาะสม และช่วยลดการใช้น้ำที่ไม่จำเป็นในกระบวนการดำเนินงานขององค์กร นอกจากนี้ ยังช่วยสร้างความตระหนักด้านการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพให้แก่พนักงาน ผู้รับเหมา และผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการใช้น้ำอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำข้อมูลไปพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	3,842.00	5,195.00	3,888.00

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	3,842.00	5,195.00	3,888.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : มี

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการขยะและของเสียจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม โดยมุ่งลดปริมาณของเสียที่เกิดขึ้น ส่งเสริมการนำทรัพยากรกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ และป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ บริษัทจึงกำหนดแนวทางการจัดการขยะและของเสียให้ครอบคลุมกิจกรรมหลักขององค์กร ได้แก่ การดำเนินงานภายในสำนักงาน การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และกิจกรรมการก่อสร้าง

1. การจัดการขยะภายในสำนักงาน

บริษัทฯ ส่งเสริมการลดปริมาณขยะจากกิจกรรมสำนักงาน และการคัดแยกขยะอย่างเหมาะสม โดยมีแนวทางดังนี้

- ส่งเสริมการลดการใช้กระดาษและเพิ่มการใช้เอกสารอิเล็กทรอนิกส์
- จัดให้มีการคัดแยกขยะตามประเภท เช่น ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย
- สนับสนุนการนำวัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ เช่น กระดาษ พลาสติก หรือวัสดุสำนักงาน มาใช้ซ้ำหรือส่งต่อเพื่อรีไซเคิล
- สร้างความตระหนักให้พนักงานมีส่วนร่วมในการลดขยะและจัดการขยะอย่างเหมาะสม

2. การจัดการขยะจากกิจกรรมการก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดการเศษวัสดุจากงานก่อสร้าง ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากกระบวนการพัฒนาโครงการ โดยมีแนวทางดังนี้

- ควบคุมและจัดการเศษวัสดุก่อสร้าง เช่น เศษไม้ เศษปูน หรือวัสดุเหลือใช้ให้เป็นระเบียบ
- ส่งเสริมการนำวัสดุที่ยังสามารถใช้งานได้กลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณของเสียจากการก่อสร้าง
- กำกับดูแลผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทในการจัดการของเสียจากการก่อสร้าง
- จัดเก็บและกำจัดของเสียที่อาจเป็นอันตรายให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

3. การจัดการขยะภายในโครงการที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ส่งเสริมให้โครงการที่อยู่อาศัยมีการจัดการขยะอย่างเหมาะสม โดยมีแนวทาง เช่น

- จัดให้มีจุดทิ้งขยะและระบบคัดแยกขยะภายในโครงการ
- ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการคัดแยกขยะเพื่อนำไปรีไซเคิล
- สนับสนุนการจัดการขยะของโครงการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือผู้ให้บริการกำจัดขยะที่ได้รับอนุญาต

4. การส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน

บริษัทฯ ส่งเสริมแนวทางการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและลดการเกิดของเสีย โดยมีแนวทาง เช่น

- ส่งเสริมการนำวัสดุที่สามารถรีไซเคิลกลับมาใช้ใหม่
- ลดการใช้ทรัพยากรที่ไม่จำเป็นในกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ
- สนับสนุนแนวคิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแนวทางส่งเสริมการรวบรวม น้ำมันพืชใช้แล้วจากครัวเรือนภายในโครงการ เพื่อนำส่งให้หน่วยงานหรือพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญนำไปแปรรูปเป็นพลังงานชีวภาพ หรือใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิต เชื้อเพลิงอากาศยานแบบยั่งยืน (Sustainable Aviation Fuel: SAF) ซึ่งเป็นพลังงานทางเลือกที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และส่งเสริมการใช้ทรัพยากรตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน

5. การติดตามและพัฒนาแนวทางการจัดการของเสีย

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินแนวทางการจัดการขยะและของเสียอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงมาตรการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมทั้งสร้างความร่วมมือกับพนักงาน คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัยในการดูแลสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

เป้าหมาย	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย	วิธีการจัดการขยะและของเสีย
ลดปริมาณขยะและของเสีย ประเภทขยะ: ขยะไม่อันตราย	2566	2570 : ลด 5%	<ul style="list-style-type: none"> • นำกลับมาใช้ซ้ำ • นำกลับมาใช้ใหม่ • การฝังกลบ • อื่น ๆ : โครงการคัดแยกขยะและรวบรวม น้ำมันพืชใช้แล้ว

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : มี

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการขยะและของเสียจากการดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม โดยมุ่งลดปริมาณของเสียที่เกิดขึ้น ส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ ซึ่งครอบคลุมทั้งกิจกรรมภายในสำนักงาน การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และกิจกรรมการก่อสร้าง

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการด้านการจัดการขยะและของเสียอย่างต่อเนื่อง เช่น การส่งเสริมการลดการใช้กระดาษและการใช้เอกสารอิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร การจัดให้มีระบบคัดแยกขยะตามประเภท ได้แก่ ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย รวมถึงการส่งเสริมการนำวัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิลกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์

สำหรับกิจกรรมการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้กำกับดูแลการจัดการเศษวัสดุก่อสร้างอย่างเหมาะสม เช่น การจัดเก็บและแยกประเภทวัสดุเหลือใช้ การนำวัสดุบางส่วนกลับมาใช้ใหม่ในงานก่อสร้าง และการกำจัดของเสียผ่านผู้ให้บริการที่ได้รับอนุญาตตามข้อกำหนดของกฎหมาย เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในส่วนของโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้ส่งเสริมการจัดการขยะอย่างเหมาะสมภายในโครงการ โดยจัดให้มีจุดทิ้งขยะและระบบคัดแยกขยะ พร้อมทั้งส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการคัดแยกขยะเพื่อนำไปรีไซเคิล รวมถึงการสนับสนุนการรวบรวม น้ำมันพืชใช้แล้วจากครัวเรือนภายในโครงการ เพื่อนำไปแปรรูปเป็นพลังงานชีวภาพหรือใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิต เชื้อเพลิงอากาศยานแบบยั่งยืน (Sustainable Aviation Fuel: SAF) ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการขยะและของเสียได้อย่างเหมาะสม และช่วยลดปริมาณของเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งสร้างความตระหนักรู้ด้านการจัดการขยะให้แก่พนักงาน ผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการจัดการขยะและของเสียอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำข้อมูลมาพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการของเสียให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์กร

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	3,874.00	2,628.80	2,610.50
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายรวม (กิโลกรัม)	3,874.00	2,628.80	2,610.50

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : มี

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และผลกระทบจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัท เช่น การใช้พลังงานไฟฟ้าในสำนักงาน การใช้น้ำมันเชื้อเพลิงในกิจกรรมการก่อสร้าง และการใช้ทรัพยากรในกระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก เพื่อสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และส่งเสริมการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีแผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

1. การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน

บริษัทฯ มุ่งลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็นจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ โดยมีแนวทาง เช่น

- ส่งเสริมการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพด้านพลังงาน
- ใช้หลอดไฟประหยัดพลังงาน เช่น หลอด LED ในสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
- งดเว้นการให้พนักงานปิดอุปกรณ์ไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน
- ส่งเสริมการออกแบบโครงการให้สามารถใช้แสงธรรมชาติและการระบายอากาศตามธรรมชาติ

2. การบริหารจัดการการใช้เชื้อเพลิง

บริษัทฯ มีการควบคุมและติดตามการใช้เชื้อเพลิงในกิจกรรมการก่อสร้างและการดำเนินงาน เพื่อลดการใช้พลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิล โดยมีแนวทาง เช่น

- บำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพ
- ส่งเสริมการใช้อุปกรณ์และเครื่องจักรอย่างเหมาะสมเพื่อลดการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงโดยไม่จำเป็น
- กำกับดูแลผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท

3. การเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้มีพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสม เพื่อช่วยลดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ และส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมีแนวทาง เช่น

- การจัดสรรพื้นที่สีเขียวในโครงการที่อยู่อาศัย
- การส่งเสริมการปลูกต้นไม้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

4. การส่งเสริมแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียนและการลดของเสีย

บริษัทฯ สนับสนุนการลดการใช้ทรัพยากรและการจัดการของเสียอย่างเหมาะสม ซึ่งช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการกำจัดของเสีย โดยมีแนวทาง เช่น

- การคัดแยกขยะเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิล
- การลดการใช้วัสดุและทรัพยากรที่ไม่จำเป็นในกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ
- การรวบรวมน้ำมันพืชใช้แล้วจากครัวเรือนภายในโครงการเพื่อนำไปแปรรูปเป็นพลังงานชีวภาพหรือเชื้อเพลิงอากาศยานแบบยั่งยืน (Sustainable Aviation Fuel: SAF)

5. การสร้างความตระหนักรู้ด้านการลดก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ ส่งเสริมการสร้างความรู้ความตระหนักเกี่ยวกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้กับพนักงาน คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีการติดตามแนวโน้มด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและแนวทางการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจกอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำมาพัฒนาแนวทางการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์กร

การปฏิบัติตามหลักการและมาตรฐานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจกหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

หลักการและมาตรฐานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.), The
หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ Greenhouse Gas Protocol

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ท & สปา (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และการบริหารจัดการของเสียอย่างเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากกิจกรรมการดำเนินงานขององค์กร เช่น การส่งเสริมการใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างมีประสิทธิภาพภายในสำนักงาน การเปลี่ยนมาใช้หลอดไฟประหยัดพลังงาน การรณรงค์ให้พนักงานปิดอุปกรณ์ไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน รวมถึงการควบคุมการใช้เชื้อเพลิงในกิจกรรมการก่อสร้างและการบำรุงรักษาเครื่องจักรอย่างเหมาะสม เพื่อลดการใช้พลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิล

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ส่งเสริมการจัดการขยะอย่างเหมาะสม เช่น การคัดแยกขยะเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิล รวมถึงการรวบรวมน้ำมันพืชใช้แล้วจากครัวเรือนภายในโครงการเพื่อนำไปแปรรูปเป็นพลังงานชีวภาพหรือเชื้อเพลิงอากาศยานแบบยั่งยืน (Sustainable Aviation Fuel: SAF) ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรและสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในภาพรวม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีการจัดสรรพื้นที่สีเขียวภายในโครงการเพื่อช่วยลดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมของชุมชน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการติดตามและพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

	2566	2567	2568
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	0.00	0.00	N/A

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการสิ่งแวดล้อมด้านอื่น ๆ

แผนงาน ผลการดำเนินงาน ผลลัพธ์เกี่ยวกับการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ บริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ เช่น การควบคุมฝุ่นละออง การควบคุมเสียงจากการก่อสร้าง การดูแลพื้นที่สีเขียว และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม

1. การควบคุมฝุ่นละอองจากกิจกรรมการก่อสร้าง

บริษัทฯ กำหนดมาตรการเพื่อลดผลกระทบจากฝุ่นละอองที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้าง โดยมีแนวทาง เช่น

- การฉีดพ่นน้ำในพื้นที่ก่อสร้างเพื่อลดการฟุ้งกระจายของฝุ่น
- การคลุมวัสดุก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดฝุ่น
- การดูแลความสะอาดบริเวณพื้นที่ก่อสร้างและพื้นที่โดยรอบ

ผลการดำเนินงานดังกล่าวช่วยลดผลกระทบด้านฝุ่นละอองต่อชุมชนโดยรอบ และสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม

2. การควบคุมเสียงจากกิจกรรมการก่อสร้าง

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบจากเสียงที่อาจเกิดขึ้นต่อชุมชนโดยรอบ จึงมีการกำหนดมาตรการควบคุมเสียงจากเครื่องจักรและกิจกรรมก่อสร้าง เช่น

- การกำหนดเวลาการดำเนินงานก่อสร้างให้เหมาะสม
- การดูแลบำรุงรักษาเครื่องจักรให้มีสภาพพร้อมใช้งาน
- การลดกิจกรรมที่ก่อให้เกิดเสียงดังในช่วงเวลาที่อาจรบกวนชุมชน

3. การเพิ่มพื้นที่สีเขียวและการดูแลสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย โดยมีแนวทาง เช่น

- การจัดสรรพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ
- การปลูกต้นไม้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
- การดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวเพื่อเพิ่มความสะดวกของระบบนิเวศภายในโครงการ

4. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดถือการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงมีการกำกับดูแลผู้รับเหมาและคู่ค้าให้ปฏิบัติตามมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ

จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมการพัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสม และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ ((กรณี))	0	0	0

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี

แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว, แรงงานเด็ก, สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, การไม่เลือกปฏิบัติ, สิทธิคู่ค้า

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยเคารพและคำนึงถึงสิทธิมนุษยชนของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา และชุมชนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทดำเนินงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในประเด็นสำคัญ ดังนี้

1. สิทธิของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดูแลพนักงานในฐานะทรัพยากรสำคัญขององค์กร โดยส่งเสริมการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม เคารพศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และให้โอกาสในการพัฒนาอย่างเท่าเทียม บริษัทดำเนินการจ้างงานโดยสอดคล้องกับกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีค่าตอบแทน สวัสดิการ และสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม รวมทั้งสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพและความก้าวหน้าในสายอาชีพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง

2. แรงงานข้ามชาติ/แรงงานต่างด้าว

บริษัทฯ ตระหนักถึงการเคารพสิทธิของแรงงานข้ามชาติ โดยกำกับดูแลให้การจ้างงานแรงงานต่างด้าวเป็นไปตามกฎหมายแรงงานและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงกำกับดูแลผู้รับเหมาและคู่ค้าให้ปฏิบัติตามมาตรฐานอย่างเหมาะสม มีสภาพการทำงานที่เหมาะสม และไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน

3. การป้องกันการใช้แรงงานเด็ก

บริษัทฯ มีนโยบายไม่สนับสนุนการใช้แรงงานเด็ก โดยการจ้างงานจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดด้านอายุขั้นต่ำตามกฎหมายแรงงาน บริษัทมีการกำกับดูแลกระบวนการจ้างงาน รวมถึงการกำกับดูแลผู้รับเหมาและคู่ค้าให้ปฏิบัติตามมาตรฐานเดียวกัน เพื่อป้องกันการใช้แรงงานเด็กในห่วงโซ่อุปทานของบริษัท

4. สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิของลูกค้า โดยมุ่งมั่นพัฒนาและส่งเสริมโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน และปลอดภัย พร้อมทั้งให้ข้อมูลที่ถูกต้อง โปร่งใส และครบถ้วนแก่ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทมีช่องทางการรับข้อร้องเรียนและการให้บริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นแก่ลูกค้า

5. สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางในการลดผลกระทบจากกิจกรรมการพัฒนาโครงการ เช่น การควบคุมฝุ่นและเสียงจากงานก่อสร้าง การจัดการสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ และการดูแลพื้นที่สีเขียว รวมทั้งการส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนโดยรอบ

6. ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและสุขภาพของพนักงาน ผู้รับเหมา และผู้ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ปฏิบัติงาน โดยกำหนดมาตรการด้านความปลอดภัยในการทำงาน การใช้อุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคล และการกำกับดูแลพื้นที่ก่อสร้างให้มีความปลอดภัย รวมทั้งส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมด้านความปลอดภัยในการทำงานอย่างต่อเนื่อง

7. การไม่เลือกปฏิบัติ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติบนพื้นฐานของเพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา หรือสถานะทางสังคม และส่งเสริมการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เคารพความหลากหลายและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์

8. สิทธิคู่ค้า

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อคู่ค้า โดยมีแนวทางการคัดเลือกคู่ค้าอย่างโปร่งใสและยุติธรรม พร้อมทั้งส่งเสริมให้คู่ค้าปฏิบัติตามหลักจริยธรรมทางธุรกิจ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมาตรฐานด้านสิทธิมนุษยชน แรงงาน และสิ่งแวดล้อม

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : [https://www.irplus.in.th/Listed/KUN/pdf/other_doc/12HumanRightsPolicy_Sign\(30012019\).pdf](https://www.irplus.in.th/Listed/KUN/pdf/other_doc/12HumanRightsPolicy_Sign(30012019).pdf)

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและ : มี

สิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

นโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว, แรงงานเด็ก, สิทธิที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, การไม่เลือกปฏิบัติ, สิทธิคู่ค้า

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนมาตรฐานด้านสิทธิมนุษยชนที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน โดยครอบคลุมประเด็นสำคัญ เช่น การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม การคุ้มครองสิทธิของลูกค้า การดูแลผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม การดูแลความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน การไม่เลือกปฏิบัติ รวมถึงการกำกับดูแลคู่ค้าและผู้รับเหมาให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมและเคารพสิทธิมนุษยชน ผลจากการทบทวนพบว่านโยบายและแนวปฏิบัติที่บริษัทใช้อยู่ยังมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงยังไม่มีปรับปรุงหรือแก้ไขสาระสำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ บริษัทจะยังคงติดตามแนวโน้มและแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาแนวทางการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนต่อไป

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : ไม่มี

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : มี

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

มา

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม ส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน และคำนึงถึงสิทธิของแรงงานทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งพนักงานประจำ แรงงานของผู้รับเหมา และแรงงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในโครงการ โดยบริษัทได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการที่สำคัญ ดังนี้

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน รวมถึงความรับผิดชอบของตำแหน่งงาน ทั้งนี้ บริษัทดำเนินการจ่ายค่าตอบแทนให้เป็นไปตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้อง และมีการทบทวนโครงสร้างค่าตอบแทนเป็นระยะ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดแรงงาน และสร้างแรงจูงใจในการทำงานแก่พนักงาน

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีสวัสดิการพื้นฐานตามกฎหมาย เช่น กองทุนประกันสังคม รวมถึงสวัสดิการอื่นที่เหมาะสม เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของพนักงาน

การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยสนับสนุนให้พนักงานได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน ทั้งด้านความรู้เฉพาะทาง ทักษะการบริหารจัดการ และการพัฒนาทักษะที่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ การพัฒนาพนักงานดำเนินการผ่านการฝึกอบรมภายในองค์กร การเข้าร่วมสัมมนา การเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริง และการถ่ายทอดองค์ความรู้จากผู้บริหารหรือผู้มีประสบการณ์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและเตรียมความพร้อมในการพัฒนาบุคลากรในระยะยาว

การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน

บริษัทฯ ส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างองค์กรและพนักงาน โดยสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในการพัฒนาองค์กรผ่านการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และการสื่อสารภายในองค์กรอย่างเปิดเผย

นอกจากนี้ บริษัทฯ สนับสนุนกิจกรรมที่ช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพนักงาน เช่น กิจกรรมสร้างทีมงาน กิจกรรมสันทนาการ และกิจกรรมเพื่อสังคม เพื่อสร้างบรรยากาศการทำงานที่ดีและเสริมสร้างความผูกพันต่อองค์กร

การบริหารจัดการแรงงานข้ามชาติ/แรงงานต่างด้าว

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการเคารพสิทธิของแรงงานทุกกลุ่ม รวมถึงแรงงานข้ามชาติ โดยกำกับดูแลให้การจ้างงานแรงงานต่างด้าวของผู้รับเหมาและคู่ค้าเป็นไปตามกฎหมายแรงงานและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีสภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย

บริษัทฯ มีการกำกับดูแลผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านแรงงานและสิทธิมนุษยชน เพื่อให้มั่นใจว่าแรงงานทุกคนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม

การป้องกันการใช้แรงงานเด็ก

บริษัทฯ มีนโยบายไม่สนับสนุนการใช้แรงงานเด็ก และกำหนดให้การจ้างงานต้องเป็นไปตามข้อกำหนดด้านอายุขั้นต่ำตามกฎหมายแรงงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำกับดูแลผู้รับเหมาและคู่ค้าให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว เพื่อป้องกันการจ้างแรงงานเด็กในกระบวนการดำเนินธุรกิจและห่วงโซ่อุปทานของบริษัท

ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและสุขภาพในการทำงานของพนักงาน ผู้รับเหมา และผู้ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ปฏิบัติงาน โดยเฉพาะในพื้นที่ก่อสร้างซึ่งมีความเสี่ยงด้านความปลอดภัย บริษัทฯ จึงกำหนดมาตรการด้านความปลอดภัยในการทำงานและการควบคุมความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานและผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการด้านความปลอดภัยในการทำงาน เช่น การใช้อุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคล การปฏิบัติตามกฎระเบียบด้านความปลอดภัย และการสร้างความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุและสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทฯ มีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	57	49	47
พนักงานชาย (คน)	30	24	22
พนักงานหญิง (คน)	27	25	25

การจ้างงานผู้พิการ

	2566	2567	2568
การจ้างงานผู้พิการรวม (คน)	0	0	0
พนักงานผู้พิการรวม (คน)	0	0	0
พนักงานผู้พิการชาย (คน)	0	0	0
พนักงานผู้พิการหญิง (คน)	0	0	0
ลูกจ้างผู้พิการที่ไม่ใช่พนักงานรวม (คน)	0	0	0
การส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	32,634,877.00	36,581,911.33	31,758,444.00
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	16,011,330.00	17,986,847.00	14,917,584.00
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	16,623,547.00	18,595,064.33	16,840,860.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2566	2567	2568
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	8.80	5.90	5.13
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	121,006.00	163,820.50	132,812.50

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	2

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	8	12	4
พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	0	7	2
พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	8	5	2
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	14.04	24.49	8.51
	2566	2567	2568
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบของสินค้าและบริการแก่ลูกค้า/ผู้บริโภค, การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า, การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการสื่อสารที่โปร่งใส การสร้างความพึงพอใจ และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในระยะยาว โดยมีแนวทางดำเนินการดังนี้

1. การสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบของสินค้าและบริการแก่ลูกค้า/ผู้บริโภค

บริษัทฯ ดำเนินการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส เพื่อให้ลูกค้าและผู้บริโภคสามารถตัดสินใจได้อย่างมีข้อมูล (Informed Decision) โดยครอบคลุมถึง:

- การเปิดเผยข้อมูลคุณสมบัติ ประโยชน์ ข้อจำกัด และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้สินค้าและบริการ
- การจัดทำคู่มือการใช้งาน คำแนะนำ และคำเตือนที่ชัดเจน เข้าใจง่าย และเข้าถึงได้ผ่านหลายช่องทาง
- การสื่อสารผลกระทบด้านสุขภาพ ความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม หรือสังคม (หากมี) อย่างตรงไปตรงมา
- การจัดให้มีช่องทางรับข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะ และการตอบข้อซักถามของลูกค้าอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีการทบทวนและปรับปรุงเนื้อหาการสื่อสารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายและความคาดหวังของผู้บริโภค

2. การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งมั่นยกระดับประสบการณ์ของลูกค้า (Customer Experience) และสร้างความสัมพันธ์ระยะยาว โดยมีแนวทางหลัก ได้แก่:

- การสำรวจและวัดความพึงพอใจของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำผลลัพธ์มาปรับปรุงสินค้า บริการ และกระบวนการให้บริการ
- การพัฒนาช่องทางการติดต่อสื่อสารที่หลากหลาย เช่น ศูนย์บริการลูกค้า เว็บไซต์ แอปพลิเคชัน และสื่อสังคมออนไลน์ เพื่อให้ลูกค้าเข้าถึงได้สะดวก
- การบริหารจัดการข้อร้องเรียนอย่างเป็นระบบ โดยกำหนดระยะเวลาการตอบสนองและติดตามผลจนแล้วเสร็จ
- การนำเทคโนโลยีและข้อมูล (Customer Data) มาวิเคราะห์เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น
- การดำเนินกิจกรรมสร้างความผูกพัน เช่น โปรแกรมสมาชิก สิทธิประโยชน์ และกิจกรรมส่งเสริมความสัมพันธ์

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดและเพิ่มความภักดีของลูกค้า (Customer Loyalty) อย่างต่อเนื่อง

3. การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และดำเนินการตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) โดยมีแนวทางดังนี้:

- การเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลตามวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน และได้รับความยินยอมจากเจ้าของข้อมูล
- การจัดให้มีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล ทั้งในด้านเทคนิคและการบริหารจัดการ เช่น การเข้ารหัสข้อมูล การควบคุมสิทธิ์การเข้าถึง และการตรวจสอบระบบอย่างสม่ำเสมอ
- การกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และสื่อสารให้พนักงานรับทราบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- การจัดให้มีช่องทางสำหรับลูกค้าในการใช้สิทธิ เช่น การเข้าถึง แก้ไข หรือลบข้อมูลส่วนบุคคล
- การเตรียมแผนรองรับเหตุการณ์ข้อมูลรั่วไหล (Data Breach) และการแจ้งเตือนตามข้อกำหนดของกฎหมาย

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการรักษาความลับและความปลอดภัยของข้อมูลลูกค้า เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและปกป้องสิทธิของผู้บริโภค

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : ไม่มี

การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

ความพึงพอใจของลูกค้า

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	มี	มี	มี

ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : มี

แผนการจัดการชุมชนและสังคมที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ้างงานและพัฒนาทักษะอาชีพ, การศึกษา, อาชีวอนามัย
ความปลอดภัย สุขภาพและคุณภาพชีวิต

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในพื้นที่โครงการและสังคมโดยรวม ผ่านการส่งเสริมโอกาสทางเศรษฐกิจ การศึกษา และคุณภาพชีวิตของชุมชน ทั้งนี้ ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมที่สำคัญในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. การจ้างงานและพัฒนาทักษะอาชีพ

บริษัทฯ สนับสนุนการสร้างงานและพัฒนาทักษะอาชีพให้แก่คนในชุมชน โดยให้ความสำคัญกับการจ้างแรงงานในพื้นที่เป็นลำดับแรก ทั้งในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานก่อสร้าง เพื่อกระจายรายได้และสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจให้แก่ชุมชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการส่งเสริมและพัฒนาทักษะอาชีพที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ เช่น งานก่อสร้าง งานช่าง และงานบริการ โดยมีการถ่ายทอดความรู้และทักษะพื้นฐานในการทำงาน เพื่อยกระดับศักยภาพแรงงานในชุมชนให้สามารถประกอบอาชีพได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง รวมถึงส่งเสริมให้ผู้รับเหมาและคู่ค้าใช้แรงงานในพื้นที่อย่างเหมาะสม

2. การศึกษา

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสนับสนุนด้านการศึกษา เพื่อพัฒนาเยาวชนซึ่งเป็นกำลังสำคัญของสังคมในอนาคต โดยได้ดำเนินกิจกรรมสนับสนุนสถานศึกษาในพื้นที่โครงการ เช่น การมอบอุปกรณ์การเรียนทุนการศึกษา และการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางการศึกษาให้มีความเหมาะสมและปลอดภัย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมกิจกรรมจิตอาสาของพนักงานในการร่วมพัฒนาสถานศึกษา และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชน ตลอดจนปลูกฝังจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมให้แก่พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

3. อาชีวอนามัย ความปลอดภัย สุขภาพ และคุณภาพชีวิต

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพและความปลอดภัยของชุมชนโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยมีการควบคุมผลกระทบจากการดำเนินงาน เช่น ฝุ่น เสียง และความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนในชุมชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการดำเนินกิจกรรมเพื่อส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิตของชุมชน เช่น การจัดกิจกรรมตรวจสุขภาพเบื้องต้น การรณรงค์ด้านสุขอนามัย และการให้ความรู้เกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตประจำวัน รวมถึงการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อรับฟังข้อร้องเรียนและข้อเสนอแนะจากชุมชน และนำมาปรับปรุงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : มี

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินโครงการเพื่อพัฒนาชุมชนโดยมุ่งเน้นด้านการศึกษาและการเสริมสร้างศักยภาพเยาวชน โดยเฉพาะการส่งเสริมทักษะด้านความคิดสร้างสรรค์และศิลปะ ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการพัฒนาศักยภาพของเด็กและเยาวชนในระยะยาว

บริษัทฯ ได้สนับสนุนโครงการพัฒนาทักษะศิลปะสำหรับเด็กและเยาวชนในชุมชน ร่วมกับ MiniSmol Studio โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2568 เพื่อเปิดพื้นที่การเรียนรู้เชิงสร้างสรรค์ให้เยาวชนได้ฝึกคิด ทดลอง และสร้างผลงานในรูปแบบของตนเองอย่างอิสระ ภายใต้การดูแลของ คณะครูผู้เชี่ยวชาญ

ผลการดำเนินงานที่สำคัญ

- เยาวชนในชุมชนได้รับโอกาสเข้าร่วมกิจกรรมพัฒนาทักษะด้านศิลปะและความคิดสร้างสรรค์อย่างต่อเนื่อง
- มีการพัฒนาทักษะการคิดเชิงสร้างสรรค์ การแสดงออก และความมั่นใจในตนเองอย่างเป็นรูปธรรม
- เยาวชนสามารถต่อยอดผลงานและเข้าร่วมการแข่งขันในระดับจังหวัด ระดับประเทศ และระดับนานาชาติ

ผลลัพธ์และความสำเร็จของโครงการ

- ผลงานของเยาวชนที่เข้าร่วมโครงการได้รับการยอมรับ และสามารถไปเข้าร่วมแข่งขันด้านศิลปะในระดับต่าง ๆ
- เยาวชนมีความกล้าแสดงออกและมีความเชื่อมั่นในศักยภาพของตนเองเพิ่มขึ้น
- ชุมชนเกิดการมีส่วนร่วมและความสัมพันธ์อันดีกับบริษัทฯ มากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้สนับสนุนทุนการศึกษาแก่โรงเรียนในพื้นที่ใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมโอกาสทางการศึกษาและลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

การดำเนินโครงการดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชน (Shared Value) โดยเน้นการพัฒนาเยาวชนซึ่งเป็นกำลังสำคัญของสังคมในอนาคต อันนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนทั้งในระดับชุมชนและองค์กร

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการสังคมด้านอื่น ๆ

แผนงาน ผลการดำเนินงาน ผลลัพธ์เกี่ยวกับการจัดการด้านสังคมอื่น ๆ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มุ่งดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณค่าร่วมกับสังคม โดยให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนโดยรอบพื้นที่โครงการ ผ่านการสนับสนุนด้านการศึกษา การพัฒนาเยาวชน และการส่งเสริมการเข้าถึงบริการด้านสาธารณสุขอย่างเหมาะสม

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการและกิจกรรมด้านสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการสร้างโอกาสทางการศึกษาและการพัฒนาศักยภาพเยาวชน อาทิ การมอบทุนการศึกษาแก่โรงเรียนในพื้นที่ใกล้เคียง และการดำเนินโครงการส่งเสริมทักษะด้านศิลปะร่วมกับ MiniSmol Studio เพื่อเปิดพื้นที่ให้เด็กและเยาวชนได้พัฒนาความคิดสร้างสรรค์และความมั่นใจในตนเอง รวมถึงสนับสนุนให้เข้าร่วมการแข่งขันในระดับจังหวัด ระดับประเทศ และระดับนานาชาติ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้การสนับสนุนหน่วยงานสาธารณสุขในพื้นที่ โดยเฉพาะโรงพยาบาลใกล้เคียง ผ่านการมอบสิ่งของจำเป็นและการร่วมกิจกรรมสาธารณสุขประโยชน์ เพื่อเสริมศักยภาพในการให้บริการทางการแพทย์แก่ประชาชนในชุมชน

จากการดำเนินงานดังกล่าว ส่งผลให้เยาวชนในชุมชนได้รับโอกาสทางการศึกษาและสามารถพัฒนาทักษะด้านความคิดสร้างสรรค์และการแสดงออกอย่างต่อเนื่อง โดยมีผลงานบางส่วนได้รับการยอมรับและรางวัลจากเวทีการแข่งขันในระดับต่าง ๆ ขณะเดียวกัน ชุมชนสามารถเข้าถึงบริการด้านสาธารณสุขได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และเกิดความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทฯ กับชุมชนโดยรอบ

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาและต่อยอดการดำเนินงานด้านสังคมอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกในระยะยาว และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของทั้งองค์กรและสังคม

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญรวม กรณี	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0
จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิผู้บริโภค (กรณี)	0	0	0
จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิคู่ค้า (กรณี)	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทกับชุมชน / สังคม (กรณี)	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องความปลอดภัยของไซเบอร์หรือข้อมูลลูกค้ารั่วไหล (กรณี)	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน (กรณี)	0	0	0

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัทฯ จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท โดยคุณประวีรัตน์ เทวอักษร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ คือ การประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล โดยบริษัทฯ เริ่มเน้นทำ เลย์อnout จัหวัดนนทบุรี เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและมีเครือข่ายคมนาคม อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ภายใต้แบรนด์ชื่อ “คุณาลัย” ที่หมายความว่า “ที่อยู่แห่งลักษณะอันดีทั้งหลาย” ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการแล้วเสร็จจำนวน 10 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 8 โครงการ ดังนี้

1. โครงการ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” บ้านที่ให้พื้นที่การใช้ชีวิต ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 47-1-89.8 ไร่ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 891 ล้านบาทโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 244 หลัง คงเหลืออาคารพาณิชย์ ในเฟส 2 เพียง 16 หลัง ที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง
2. โครงการ “คุณาลัย ปิกนีส 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 36-1-87.4 ไร่จำนวน 275 หลัง มูลค่า 691 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 193 หลัง คงเหลือขายจำนวน 82 หลัง
3. โครงการ “คุณาลัย พาร์โก้” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 21-3-33.0 ไร่ จำนวน 96 หลัง มูลค่า 491 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 42 หลังคงเหลือขายจำนวน 56 หลัง
4. โครงการ “คุณาลัย เดซี” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 36-2-98.2 ไร่ จำนวน 211 หลัง มูลค่า 806 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 159 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2 หลังคงเหลือขายจำนวน 50 หลัง
5. โครงการ “คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 158-2-10.0 ไร่ จำนวน 470 หลัง มูลค่า 3,705 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 82 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 10 หลัง คงเหลือขายจำนวน 379 หลัง
6. โครงการ “คุณาลัย เพอร์รา” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 25-3-47.9 ไร่ จำนวน 120 หลัง มูลค่า 555 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 26 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 93 หลัง
7. โครงการ “คุณาลัย นาวาร่า รังสิต คลอง 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 278-1-27.0 ไร่ จำนวน 865 หลัง มูลค่า 6,837 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 48 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6 หลัง คงเหลือขายจำนวน 813 หลัง
8. โครงการคุณาลัย พรีเมียม มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 17-0-47.7 ไร่ จำนวน 95 หลัง มูลค่าโครงการ 382 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 5 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 หลัง คงเหลือขายจำนวน 86 หลัง

ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยอยู่ในสภาวะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางปัจจัยท้าทายจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังคงเปราะบางและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ โดยเฉพาะการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง รวมถึงการผ่อนคลายนโยบาย LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีผลต่อเนื่องถึงกลางปี 2569 นอกจากนี้ ในปี 2568 มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงเหลือร้อยละ 1.25 ส่งผลบวกต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มตลาดบ้านแนวราบในระดับราคา 5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและมีความพร้อมในการเข้าถึงสินเชื่อมากกว่ากลุ่มอื่น

โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2568 เท่ากับ 437.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ที่มีรายได้ 661.41 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในช่วงต้นปีและการแข่งขันที่สูง และมีรายได้จากการขายที่ดิน เท่ากับ 76.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อนที่มีเพียง 1.68 ล้านบาท สะท้อนถึงกลยุทธ์ของบริษัทในการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อสร้างสภาพคล่อง โดยในปี 2568 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวเป็นมูลค่า 366.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 83.83% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวม ซึ่งกลุ่มลูกค้าบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการขอสินเชื่อเคหะมากกว่ากลุ่มอื่นๆ สอดคล้องกับการเน้นการพัฒนาโครงการนาวาร่า พระราม 2 และนาวาร่า รังสิต ซึ่งมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว ที่มีระดับราคา 5 ล้านบาทจึงทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากโครงการนอกโซนนนทบุรีเพิ่มขึ้น ในสัดส่วน 65% ของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ โดยโครงการนอกโซนนนทบุรีได้แก่ โครงการนาวาร่า พระราม 2 และโครงการนาวาร่า รังสิต-คลองสอง ซึ่งเป็นโครงการที่มีระดับราคาขายเริ่มต้น 5.79 ล้านบาท และ 4.59 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มลูกค้าทั้งสองโครงการได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดเรื่องสินเชื่อเคหะน้อยกว่า

ลูกค้าในโซนนนทบุรี โดยโครงการโซนนนทบุรีของกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในระดับราคาขาย 2.79 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในเรื่องสินเชื่อเคหะ ประกอบกับบ้านระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท มีการแข่งขันที่รุนแรงมากกว่า ทั้งในด้านการให้ส่วนลดส่งเสริมการขาย และส่วนลดราคาขาย

ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปี 2566 - 2568 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	387.08	52.50	437.93	65.58	365.65	70.80
บ้านแฝด	294.86	40.00	155.71	23.32	65.57	12.70
ทาวน์โฮม	33.37	4.53	53.06	7.95	5.94	1.15
อาคารพาณิชย์	13.14	1.78	14.71	2.20	-	-
ที่ดินเปล่า	-	-	1.68	0.24	76.86	14.88
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	728.45	98.81	663.09	99.29	514.01	99.53
รายได้อื่น ¹	8.81	1.19	4.71	0.71	2.43	0.47
รวมรายได้	737.26	100.00	667.80	100.00	516.44	100.00

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ จะประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภท บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์โฮม, อาคารพาณิชย์ และ ที่ดินเปล่า ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ 100% โดยปี 2566 และ ปี 2567 บริษัทฯ เพิ่มสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวมากขึ้น ประกอบความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเคหะ ทำให้บ้านระดับราคา 3.39 – 4.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาสินค้าบ้านแฝดของกลุ่มบริษัทฯ มีการโอนขายลดลง ปัจจุบันสินค้าบ้านแฝดของกลุ่มบริษัทฯ จะคงเหลือในโครงการकुณาลัย เดซี และโครงการकुณาลัย พรีเมลักซ์ (เปิดใหม่ปี 2568)

สำหรับสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้ในสัดส่วนที่เทียบกับรายได้รวมในแต่ละปีเพิ่มขึ้น ดังจะเห็นได้จากปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวมูลค่า 365.65 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.80 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มบริษัทฯ มีสัดส่วนการรับรู้รายได้สินค้าประเภทบ้านเดี่ยวมากขึ้นจากปี 2567 โดยในปี 2568 บ้านเดี่ยวของบริษัทฯ จะมีการรับรู้รายได้มากในโครงการที่อยู่นอกโซนบางบัวทอง ได้แก่ โครงการนาวาร่า พระราม 2 และ โครงการนาวาร่า รังสิต ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคาเริ่มต้น 4.59 ล้านบาทขึ้นไป

สำหรับสินค้าประเภททาวน์โฮม กลุ่มบริษัทฯ เห็นผลกระทบจากความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเคหะสำหรับลูกค้ากลุ่มทาวน์โฮม บริษัทฯ จึงหยุดการพัฒนาโครงการที่มีสินค้าเป็นทาวน์โฮม โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ คงเหลือทาวน์โฮมเพียง 2 ยูนิต เมื่อเทียบกับทาวน์โฮมในปี 2567

และสินค้าประเภทบ้านแฝด กลุ่มบริษัทฯ จะมีบ้านแฝดที่พัฒนาในโครงการที่ตั้งอยู่โซนบางบัวทองเป็นหลัก ได้แก่ โครงการकुณาลัย เดซี และโครงการकुณาลัย พรีเมลักซ์ ซึ่งมีสินค้าหลักเป็นบ้านแฝด 2 ชั้น โดยบ้านแฝดของกลุ่มบริษัทฯ มีมูลค่าโอนลดลงในปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบ้านในระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเคหะ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 - ปี 2568

รายได้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการขายที่ดิน

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	13.14	1.80	14.71	2.22	-	-
คุณาลัย จอย ออน 314	89.96	12.35	0.12	0.02	-	-
คุณาลัย พรีเมียม	0.17	0.03	-	-	-	-
คุณาลัย บีกินส์ 2	112.25	15.41	86.64	13.07	15.47	3.01
คุณาลัย พาร์โก้	98.71	13.55	13.79	2.08	-	-
คุณาลัย เดซี่	201.94	27.72	165.25	24.92	67.88	13.21
นาวาร่า พระราม 2	176.20	24.19	211.40	31.88	164.17	31.94
คุณาลัย เพอร์รา	27.24	3.74	38.85	5.86	55.40	10.78
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	8.84	1.21	126.86	19.38	118.76	23.10
คุณาลัย พรีเมียม ลักซ์	-	-	3.79	0.57	15.46	0.03
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	728.45	100.00	661.41	99.86	437.15	85.05
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	-	-	1.68	0.14	76.86	14.95
รวมรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินเปล่า	728.45	100.00	663.09	100.00	514.01	100.00

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 728.45 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 273.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 27.28 โดยมีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ คุณาลัย เดซี่ คิดเป็นมูลค่า 201.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.72 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้เป็นการรับรู้รายได้ในโครงการนาวาร่า พระราม 2 คิดเป็นมูลค่า 176.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.19 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 คิดเป็นมูลค่า 112.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.41 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการคุณาลัย เพอร์รา โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 4.59 – 5.19 ล้านบาท จำนวน 120 ยูนิต และโครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2 โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 4.59 – 20.00 ล้านบาท จำนวน 865 ยูนิต ซึ่งทั้ง 2 โครงการเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2566

ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 663.09 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 65.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 8.97 ในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้หลักจากโครงการนาวาร่า พระราม 2 คิดเป็นมูลค่า 211.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการนาวาร่า รังสิต-คลอง 2 ที่มีการรับรู้รายได้มูลค่า 128.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.38 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการขายที่ดิน รวม 514.01 ล้านบาท โดยรายได้แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 437.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 224.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 33.91 และรายได้จากการขายที่ดิน 76.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 75.18 ล้านบาท ในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนรายได้หลักมาจากการรับรู้รายได้จากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็น 71.18% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบ้านเดี่ยวดังกล่าวจะมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการนาวาร่า พระราม 2 และโครงการนาวาร่า รังสิต เป็นหลัก

• รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าที่ดินจากบ้านเช่าจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2566 – 2568 จำนวน 8.81 ล้านบาท, 4.71 ล้านบาท และ 2.43 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 1.19, ร้อยละ 0.71 และร้อยละ 0.47 ของรายได้รวม

รายได้อื่น	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.31	0.11	0.22
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	2.75	2.61	1.98
ดอกเบี้ยยืม	0.15	0.17	0.15
อื่น ๆ	5.60	1.82	0.08
รวมรายได้อื่น	8.81	4.71	2.43
สัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	1.19	0.71	0.47

หมายเหตุ : อื่นๆ เป็นรายได้จากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนอาคารเก่าบนที่ดินรื้อจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการที่เกิดเฉพาะในปี 2566

ค่าใช้จ่าย

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าใช้จ่ายนิติกรรม ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ เป็นต้น โดยต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัทฯ จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่ม บริษัทฯ ได้มีการเจรจาทกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา รวมกับค่าซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการ สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทสินค้า มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขาย	งบการเงินรวม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	275.04	37.76	312.20	47.08	271.50	52.82
บ้านแฝด	238.68	32.77	140.94	21.26	63.91	12.43
ทาวน์โฮม	27.56	3.78	39.32	5.93	12.82	2.50
อาคารพาณิชย์	10.43	1.43	12.95	1.95	-	-
ที่ดินเปล่า	-	-	0.47	0.07	31.22	6.07
รวมต้นทุนขาย	551.71	75.74	505.88	76.29	379.45	73.82
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	728.45	100.00	663.09	100.00	514.01	100.00

กลุ่มบริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่กลุ่มบริษัทฯ มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ซื้อ และเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อแล้วเสร็จ และรับรู้รายได้ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ จะโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาบันทึกเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับ ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 551.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.74 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.30 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 ที่ร้อยละ 73.44 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนที่ดินที่ปรับขึ้นจากปี 2565 รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่ปรับขึ้นตามการปรับขึ้นของดอกเบี้ยนโยบาย นอกจากนี้การกระตุ้นการขายโดยเพิ่มส่วนส่งเสริมการขาย (บันทึกเป็นต้นทุนสินค้าขาย) จึงทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับ ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 505.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.41 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.67 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ที่ร้อยละ 75.74 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับเปลี่ยนขึ้นจากการต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับกลุ่มบริษัทฯ มีการเพิ่มส่วนส่งเสริมการขาย ทั้งส่วนลดราคา และโปรโมชั่น ที่กลุ่มบริษัทฯ ให้เพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการ

สำหรับ ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 348.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.66 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.24 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ที่ร้อยละ 75.74 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับเปลี่ยนขึ้นเกิดจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวอยู่ จึงทำให้อัตราการขายบ้านลดลง ซึ่งผู้ประกอบการหลายรายจึงมีเพิ่มส่วนส่งเสริมการขาย ทั้งส่วนลดราคาขาย และโปรโมชั่น เพื่อเป็นการรักษายอดขาย กลุ่มบริษัทฯ จึงมีการจัดทำส่วนส่งเสริมการขายนี้ด้วย จึงทำให้ต้นทุนขายปรับเปลี่ยนขึ้นกว่าปี 2567 และเนื่องจากปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 76.86 ล้านบาท โดยมีต้นทุนขายที่ดิน อยู่ที่ร้อยละ 40.6 จึงทำให้ต้นทุนขายรวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และจากการขายที่ดิน เป็นร้อยละ 73.82

• กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กำไรขั้นต้น	176.74	157.20	134.57
อัตรากำไรขั้นต้น	24.26	23.71	26.18

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2566 – 2568 จำนวน 176.74 ล้านบาท, 157.20 ล้านบาท และ 134.57 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 24.26 ร้อยละ 23.71 และร้อยละ 26.18 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการขายที่ดิน ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2566 – 2568 จะพบว่า ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากการเกิดสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวในระดับที่สูง ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับเปลี่ยนขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับตัวเพิ่ม จึงทำให้ต้นทุนขายปรับตัวเพิ่มขึ้น

ในปี 2567 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยมีภาวะชะลอตัว หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูง แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะเริ่มปรับลดลง แต่สถาบันการเงินเข้มงวดกับการให้สินเชื่อเคหะ จึงทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ ต้องเพิ่มการให้ส่วนส่งเสริมการขายและส่วนลดราคาขายเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าในการซื้อบ้าน ส่งผลต่อต้นทุนสินค้าขายที่เพิ่มขึ้นและทำให้กำไรขั้นต้นปรับตัวลดลง

ในปี 2568 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2567 หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายเริ่มปรับตัวลงอยู่ที่ร้อยละ 1.25 และภาครัฐออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนองลงเหลือร้อยละ 0.01 มีผลถึงเดือนมิถุนายน 2569 รวมถึงธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการผ่อนปรนเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (เกณฑ์ LTV) ลงมีผลตั้งแต่ 1 พ.ค. 2568 ถึง 30 มิ.ย.2569 โดยทั้งสองส่วนงานออกมาตรการมาเพื่อช่วยกระตุ้นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และมีผลทำให้รายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาส 2 รวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่ลดลง แต่ทั้งนี้จากสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ได้รับผลกระทบทั้งสงครามการค้า และ จำนวนนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวลดลง จึงทำให้สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดต่อการให้สินเชื่อเคหะ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ต้องเพิ่มการให้ส่วนส่งเสริมการขายและส่วนลดราคาขายเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้า และจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวทำให้จำนวนลูกค้าลดลง จึงทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ลดลงจากปี 2567 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ปรับลดลง

• ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	56.44	7.75	53.08	8.00	52.45	10.21
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	61.51	8.44	64.15	9.67	61.24	11.92
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	117.95	16.19	127.23	19.19	113.70	22.12

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขาย คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ, ค่าธรรมเนียมการโอน, ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับค่าใช้จ่ายการตลาด อาทิเช่น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัทฯ จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด, ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์, ค่ากิจกรรมการตลาด รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด คือ เงินเดือน ค่าตอบแทนต่างๆ เงินสวัสดิการของบริษัทฯ รวมถึงโบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัทฯ เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายการตลาด กลุ่มบริษัทฯ จะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยฝ่ายการตลาดซึ่งจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและการทำกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 56.44 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 11.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.26 โดยปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการตลาดโดยส่วนใหญ่จะเป็นการทำกิจกรรมให้กับผู้อยู่อาศัยในทุกๆ โครงการของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมให้เกิดการแนะนำ ซึ่งจากข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี สินค้าของกลุ่มบริษัทฯ ได้รับการแนะนำบอกต่อเป็นจำนวนมาก ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสัดส่วนการแนะนำ 25% ของจำนวนบ้านที่โอนในปี ซึ่งการแนะนำจากลูกค้าเดิมของโครงการจะส่งผลให้ลูกค้าที่ใหม่ได้รับการแนะนำสามารถตัดสินใจซื้อได้ง่ายมากขึ้น

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 53.08 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 3.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.9 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ปรับลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์, ภาษีธุรกิจเฉพาะ) สำหรับค่าใช้จ่ายด้านการตลาดของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมการตลาดที่กลุ่มบริษัทฯ จัดเพิ่มขึ้นในแต่ละโครงการของปี 2567

ในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 52.45 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2567 จำนวน 0.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.2 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ปรับลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยค่าใช้จ่ายงานขายในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขายที่น้อยลง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ที่ลดลง นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดของกลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 61.51 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.15 โดยในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารภาพลักษณ์ที่ลดลง โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารให้อยู่ในระดับที่สมดุล เนื่องจากในภาวะที่การสร้างรายได้ลดลงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารจะเป็นเรื่องสำคัญ เพื่อให้สามารถรักษาอัตรากำไรไม่ให้ต่ำเกินไป

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 64.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.27 โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการส่งมอบนิติบุคคลโครงการ จำนวน 2 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 7% ของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยค่าใช้จ่ายในการส่งมอบนิติบุคคลดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการส่งมอบนิติบุคคลให้กับนิติบุคคลโครงการจัดสรรแต่ละโครงการ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการในระยะยาว

ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 61.24 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.91 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 4.53 ซึ่งในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารเพื่อให้สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่ลดลง โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการส่งมอบนิติบุคคลอยู่ด้วย จึงทำให้การลดลงอยู่ในขอบเขตที่จำกัด

• ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ต้นทุนทางการเงิน	3.80	7.36	18.30

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และดอกเบี้ยอื่นๆ ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ และค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อที่ไม่ได้เบิกใช้วงเงิน

ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 3.80 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2565 จำนวน 1.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 21.81 จากปี 2565 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ สามารถบันทึกค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในต้นทุนสินค้าขายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการที่เพิ่มขึ้นในปี 2566

ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 7.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจาก ปี 2566 จำนวน 3.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.4 จากปี 2566 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับสูง ประกอบกับกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการบางแห่ง ซึ่งทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยไม่สามารถบันทึกในส่วนต้นทุนสินค้าขายได้

ในปี 2568 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 18.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 10.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 148.64 จากปี 2567 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เกิดจากหนี้ที่มีดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในระดับสูง ประกอบกับกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการบางโครงการ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายไม่สามารถบันทึกเข้าไปในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้

• ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ภาษีเงินได้	12.96	7.67	1.47

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2566 – 2568 เท่ากับ 12.96 ล้านบาท, 7.67 ล้านบาทและ 1.47 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.76 ร้อยละ 1.16 และร้อยละ 0.28 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เกิดจากการไถ่ถอนภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

• กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กำไรสุทธิ	50.84	29.66	3.53
อัตรากำไรสุทธิ (%)	6.90	4.47	0.69

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 50.84 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 55.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 50.32 จากปี 2565 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจาก 1,001.62 ล้านบาท ในปี 2565 เป็น 728.45 ล้านบาท จากภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวลง การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับตัวเพิ่มต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปี 2566 ในปี 2566 รวมถึงการสิ้นสุดมาตรการผ่อนปรน LTV จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดเพิ่มขึ้นและส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าระดับบ้านต่ำกว่า 5 ล้านบาท ที่มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย เดซี, โครงการ นาวาร่า พระราม 2 และคุณาลัย บีกินส์ 2 เป็นหลัก โดยโครงการ นาวาร่า พระราม 2 เป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทฯ โครงการนาวาร่า พระราม 2 มีบ้านพร้อมโอนปลายไตรมาส 1 จึงทำให้สามารถรับรู้ได้รายได้ในปี 2566 ได้เท่ากับ 176.20 ล้านบาท คิดเป็น 24.19% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และสาเหตุที่กำไรสุทธิลดลงเกิดจากการให้ส่วนลดส่งเสริมการขายที่มากขึ้นจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิลดลง อยู่ที่ร้อยละ 6.90 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 29.65 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 21.19 ล้านบาท หรือลดลงในอัตรา ร้อยละ 41.67 จากปี 2566 การลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปี 2566 โดยเป็นผลจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเคหะของสถาบันการเงิน เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2566 รวมถึงหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง จึงทำให้การอนุมัติสินเชื่อเคหะมีอัตราการอนุมัติน้อยลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการเพิ่มส่วนลดส่งเสริมการขายมากขึ้น การจัดกิจกรรมการตลาดเพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายในการส่งมอบนิติบุคคลจำนวน 2 โครงการในปี 2567 จึงทำให้ภาพรวมกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 3.53 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 26.13 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 88.1 จากปี 2567 การลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปี 2567 โดยเป็นผลจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ

เคหะของสถาบันการเงิน เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2567 รวมถึงหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง จึงทำให้การอนุมัติสินเชื่อเคหะมีอัตราการอนุมัติน้อยลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการเพิ่มส่วนส่งเสริมงานขายและส่วนลดราคาขาย เพื่อแข่งขันกับโครงการอื่น จึงทำให้ต้นทุนขายปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับชะลอการพัฒนาโครงการ ทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

• ภาพรวมของสินทรัพย์

สินทรัพย์	ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,575.87	89.64	2,390.18	82.88	2,296.67	81.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	297.76	10.36	493.79	17.12	536.84	18.95
รวมสินทรัพย์	2,873.63	100.00	2,883.97	100.00	2,833.56	100.00

ณ สิ้นปี 2566 – 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,873.63 ล้านบาท 2,883.97 ล้านบาท และ 2,833.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,873.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.73 จากจำนวน 2,267.47 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการ นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 และ คุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยทั้ง 2 โครงการคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้เต็มที่ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,883.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.36 จากจำนวน 2,873.63 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปี 2566 จากสาเหตุที่กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการลงในโครงการใหม่ ประกอบกับกลุ่มบริษัทฯ มีการควบคุมสินค้าคงเหลือให้เหมาะสมกับสถานการณ์การขายในปัจจุบัน จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ ปรับลดลงจากปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,833.56 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 50.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.75 สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ หลักจะอยู่ที่ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,244.02 ล้านบาท และมูลค่าสินทรัพย์ที่ปรับลดลงจากปี 2566 หลักจะเป็นการปรับลดลงของต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการ ดังนั้นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงปรับตัวลดลง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 31.69 ล้านบาท ลดลง 38.38 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 54.77 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 70.07 ล้านบาท

เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะสั้น จำนวน 10.51 ล้านบาท โดยเงินลงทุนระยะสั้นดังกล่าว ไว้สำหรับเป็นหลักประกันของวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ

ลูกหนี้การค้า

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างนานตั้งแต่ 180 วัน สำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้น จากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์เรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการพิจารณาฐานะปัจจุบันของลูกหนี้ โดยลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เท่ากับ 9.93 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวนเงิน 3.25 ล้านบาท จากปี 2567 โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้า 13.18 ล้านบาท

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,488.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 908.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 57.56 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในไตรมาส 2 มาพัฒนาจนกระทั่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 และมีการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการ

คุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ไปเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดขายในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนในการก่อสร้างโครงการใหม่ดังกล่าว รวมถึงการก่อสร้างในโครงการที่เปิดขายอยู่ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2,306.48 ล้านบาท ลดลง 181.77 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการที่ชะลอการพัฒนาโครงการจึงมีการปรับทางบัญชีเพื่อนำไปไว้ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2,244.01 ล้านบาท ลดลง 62.46 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.71 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการบางโครงการ ประกอบมีการรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลง

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ที่ดินรอการพัฒนา ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อต่อมูลค่าสะสม ณ สิ้นปี 2566 -2568 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 88.88 ล้านบาท 244.29 ล้านบาท และ 312.32 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 3.09 ร้อยละ 8.47 และ ร้อยละ 11.02 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 ที่ดินรอการพัฒนาที่มีมูลค่าเท่ากับ 88.88 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2565 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 10.19 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ โอนที่ดินโครงการคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติมสำหรับรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ สิ้นปี 2567 ที่ดินรอการพัฒนาที่มีมูลค่าเท่ากับ 244.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 174.85 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอการพัฒนาโครงการมายังที่ดินรอการพัฒนาโครงการ

ณ สิ้นปี 2568 ที่ดินรอการพัฒนาที่มีมูลค่าเท่ากับ 312.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.86 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการรับโอนที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต จึงทำให้ที่ดินรอการพัฒนาปรับเพิ่มขึ้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 โดยสาเหตุการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เกิดจากการโอนที่ดินบางส่วนของอาคารสำนักงานใหญ่ที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 28.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทอาคารที่กลุ่มบริษัทฯ นำมาให้เช่า และในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 26.60 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.68 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 5.95 จากปี 2567

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินदान สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 3.11 ล้านบาท 4.05 ล้านบาท และ 6.04 ล้านบาทหรือคิดเป็น ร้อยละ 0.11 ร้อยละ 0.14 และร้อยละ 0.21 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

• สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินมัดจำค่าที่ดิน เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 36.07 ล้านบาท 44.5 ล้านบาท และ 11.94 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.26 ร้อยละ 1.54 และร้อยละ 0.42 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

• ภาพรวมของหนี้สิน

หนี้สิน	ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน	1,062.53	50.72	1,257.90	62.10	1,226.66	61.95
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,032.49	49.28	767.80	37.90	853.42	38.05
รวมหนี้สิน	2,095.02	100.00	2,025.70	100.00	1,980.08	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,095.02 ล้านบาท 2,025.70 ล้านบาท และ 1,980.08 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 71.74 ร้อยละ 70.91 และร้อยละ 69.88 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุนกู้ หุนกู้ระยะสั้นและหุนกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินส่วนมากจากหุนกู้และเงินกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการมากขึ้นและจะลดลงเมื่อบริษัทฯ ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2567 เล็กน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 2,095.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 468.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.80 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามการพัฒนาโครงการใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ ในขณะที่มีการทยอยชำระคืนเจ้าหนี้การค้าและการออกหุนกู้ใหม่ในสัดส่วนที่น้อยกว่าการไถ่ถอนคืนหุนกู้ในรอบปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 2,025.70 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 69.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 โดยสาเหตุหลักมาจากการเจ้าหนี้การค้าที่ลดลงเนื่องจากการชำระผลการพัฒนาโครงการจึงทำให้ยอดเจ้าหนี้การค้าปรับตัวลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 1,980.08 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 45.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 2.25 โดยสาเหตุหลักมาจากการเจ้าหนี้การค้าที่ลดลงเนื่องจากการชำระผลการพัฒนาโครงการจึงทำให้ยอดเจ้าหนี้การค้าปรับตัวลดลง

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการอื่น, เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น, เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า, ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย, เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 199.23 ล้านบาท 106.08 ล้านบาท และ 71.34 ล้านบาทคิดเป็น ร้อยละ 6.93 ร้อยละ 3.68 และร้อยละ 2.52 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ โดยในปี 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง จากการชำระเงินเจ้าหนี้รับเหมาก่อสร้าง และชำระเงินค่าที่ดินในที่ดินรอการพัฒนา รวมถึงการชำระคืนเงินค้ำประกันผลงาน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2567

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และรายได้รับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากสิ่งที่ยังไม่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา เช่น สาธารณูปโภค โครงการที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามที่ตกลงไว้, สินค้าสมนาคุณหรือของแถม เป็นต้น ตามมาตรฐาน บัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำ กับลูกค้า สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 8.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 1.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 15.47 สาเหตุหลักมาจากการลดลงทั้งในส่วนของมูลค่างานก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการและของส่วนส่งเสริมการขายที่ยังไม่ได้ส่งมอบ และในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 29.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 268.3 สาเหตุที่หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเพิ่มขึ้นจากเงินรับค้ำมัดจำซื้อที่ดินมูลค่า 20 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 และในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 6.22 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 23.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 79.26 ซึ่งเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในปี 2568

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง เป็นเงินกู้ยืมที่กลุ่มบริษัทฯ ได้มาจากกิจการอื่นของกลุ่มผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ โดยวัตถุประสงค์การกู้ยืมจะขึ้นอยู่กับแต่ละช่วงเวลาของกลุ่มบริษัทฯ ต้องการใช้จ่ายเงินกู้ยืม สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 20.29 ล้านบาท คิดเป็น 0.72% ของหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยการกู้ยืมในปี 2568 เพื่อใช้ในการชำระคืนหนี้ที่ครบกำหนดของกลุ่มบริษัทฯ และใช้สำหรับการชำระคืนหนี้จากสถาบันการเงิน

หนี้ระยะสั้น

หนี้ระยะสั้น เป็นเงินกู้ที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระคงค้างของหนี้ระยะสั้น จำนวน 48.82 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 61.70 ล้านบาท 7.5 ล้านบาท และ 27.72 ล้านบาทตามลำดับ ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นมูลค่าหน้าตัว 50.00 ล้านบาท ในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และตั๋วแลกเงินระยะสั้น จึงคงเหลือเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เท่ากับ 7.5 ล้านบาท สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น เพิ่มเพื่อใช้ในการหมุนเวียนของกิจการ จึงทำให้ยอดภาระเท่ากับ 27.72 ล้านบาท

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถบรรทุก รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2566 - 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินรวมเท่ากับ 2.02 ล้านบาท 1.09 ล้านบาทและ 0.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.07 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.02 ของหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินของรถกอล์ฟ และรถยนต์ที่ใช้ในกิจการเพิ่มเติม ในขณะที่สัญญาเช่าเดิมมีมูลค่าลดลงจากการผ่อนชำระ และปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินตามที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด สำหรับค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านจะสามารถเบิกได้ตามมูลค่าของผลงานการก่อสร้าง หรือตามงวดก่อสร้าง หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามใบตรวจงาน ตามความเห็นของผู้ประเมินราคาของผู้ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรให้เป็นผู้ประเมินราคาแทนผู้ให้สินเชื่อ หรือวิศวกรตรวจสอบ ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะผันแปรสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอยู่ในช่วงเวลานั้น ๆ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2566		ณ 31 ธ.ค. 2567		ณ 31 ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- สินเชื่อพัฒนาโครงการ	517.01	55.47	492.50	50.20	377.12	41.90
- สินเชื่อเงินทุนหมุนเวียน	22.28	2.39	130.36	13.29	117.78	13.09
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	539.29	57.86	622.86	63.49	494.90	54.99
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- สินเชื่อพัฒนาโครงการ	390.6	41.91	358.10	36.51	405.16	45.01
- สินเชื่อเงินทุนหมุนเวียน	2.11	0.23	-	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	392.71	42.14	358.10	36.51	405.16	45.01
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	932.00	100.00%	980.96	100.00%	900.06	100.00

ณ สิ้นปี 2566 – 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน จำนวน 932.00 ล้านบาท จำนวน 980.96 ล้านบาท และ 900.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.43 ร้อยละ 34.01 และร้อยละ 31.76 ของของหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 932.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 140.00 จากสิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการขอกู้เงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการนาวาร่า-รังสิต คลอง 2 และโครงการศูนย์พัฒนาศักยภาพฯ พร้อม ลักซ์ ประกอบกับการขอกู้เงินสินเชื่อเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการของกลุ่มบริษัทเพิ่มเติม จำนวน 17.19 ล้านบาท และมีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมในโครงการที่ได้รับสินเชื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงิน โดยการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมก่อสร้างจะแปรผันตามการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 980.96 ล้านบาท โดยเป็นการเบิกใช้วงเงินเพื่อชำระภาระอาวัลของสถาบันการเงิน มูลค่า 85 ล้านบาท และการเบิกใช้วงเงินจากค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านตามความคืบหน้างานก่อสร้าง และเหตุที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้วางแผนแนวทางการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นแทนการจัดหาแหล่งเงินทุนจากการเสนอขายหุ้นกู้

ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 900.06 ล้านบาท ปรับลดลงจากปี 2567 จำนวน 80.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.25 ซึ่งสาเหตุที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินปรับลดลงเนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการพัฒนาโครงการใหม่ ประกอบกับปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการบางแห่ง จึงทำให้การเบิกใช้วงเงินจากสถาบันการเงินลดลง

หุ้นกู้

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันทั้งหมด 1 รุ่น จำนวน 200.00 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้อย่างกว้างเพื่อวัตถุประสงค์ใช้เป็นเงินลงทุนซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มียอดหุ้นกู้คงค้างจำนวน 840.00 ล้านบาท

ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันทั้งหมด 2 รุ่น ได้แก่ รุ่นที่ 1 มูลค่า 108.00 ล้านบาทและรุ่นที่ 2 มูลค่า 100 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้อย่างกว้างเพื่อวัตถุประสงค์ใช้สำหรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2567 และใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทฯ มียอดหุ้นกู้คงค้างจำนวน 850 ล้านบาท

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีคืนหุ้นกู้ 1 รุ่น มูลค่า 440 ล้านบาท และมีการออกหุ้นกู้ทั้งหมด 3 รุ่น เป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน 2 รุ่น ได้แก่ รุ่นที่ 1 มูลค่า 148.10 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2568 สำหรับหุ้นกู้รุ่นที่ 2 มูลค่า 92.8 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การออก เพื่อใช้ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน 1 รุ่น มูลค่า 105.1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหนี้และเพื่อใช้ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2566 - 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 7.90 ล้านบาท 9.14 ล้านบาท และ 11.03 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 0.41 ร้อยละ 0.31 และร้อยละ 0.39 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

ภาพรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567	ณ 31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ทุนจดทะเบียน	596.86	596.86	644.93
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	374.56	393.94	409.69
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	223.88	254.50	254.50
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์กรประกอบที่เป็นทุน			
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ	-	6.79	6.79
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6.79	-	-
กำไรสะสม	185.48	215.20	194.73
องค์กรประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.57	1.50	1.41
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	778.61	858.26	853.46

ส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 778.61 ล้านบาท และจำนวน 858.26 ล้านบาท และจำนวน 853.46 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.09 ร้อยละ 29.75 และร้อยละ 30.12 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 778.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2565 ที่มีอยู่จำนวน 640.90 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2566 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 50.84 ล้านบาท และได้รับเงินจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 131.69 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 858.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอยู่จำนวน 778.61 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2567 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 29.65 ล้านบาท และได้รับเงินจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงจำนวน 50 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 853.46 ล้านบาท ปรับลดลงเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอยู่จำนวน 858.26 ล้านบาท ในปี 2568 บริษัทฯ มีการจ่ายปันผลเป็นเงินสดและจ่ายเป็นหุ้น รวม 0.03 บาท/หุ้น รวมเป็นมูลค่าจ่ายปันผล 23.64 ล้านบาท และในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง จึงทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับลดลงจากปี 2567

การจ่ายเงินปันผล

- ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2568 ผู้ถือหุ้นฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาทโดยจ่ายหุ้นปันผลสัดส่วน 25 หุ้นสามัญ ต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.02 บาท และจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 7 พฤษภาคม 2568

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	(815.11)	(34.34)	12.33
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(8.67)	(11.40)	(40.20)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	594.00	44.35	(10.51)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(229.78)	(1.39)	(38.38)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2566 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ (815.11) ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการลงทุนพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ โดยมีการลงทุนมากในโครงการใหม่ที่เปิดขายในปี 2566 และเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการขายสำหรับปี 2567 จำนวน (741.11) ล้านบาท นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ มีภาระหนี้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการใหม่รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่

ปรับตัวเพิ่มขึ้น จึงมีการจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเป็น (103.40) ล้านบาท สำหรับการชำระเงินให้กับเจ้าหนี้การค้า ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายชำระเงินเจ้าหนี้การค้าจำนวน (54.45) ล้านบาท รวมถึงการจ่ายภาษีเงินได้ (12.17) ล้านบาท

ปี 2567 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ (34.34) ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการประกอบกับการจัดประเภทต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการที่ชะลอการพัฒนา จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง อีกทั้งเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงเป็นมูลค่า (92.92) ล้านบาทนอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในระดับที่สูง จึงมีการดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นเป็น (121.33) ล้านบาท จึงทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานยังเป็นการใช้ไป มูลค่า (34.34) ล้านบาท

ปี 2568 กระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 12.3 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการประกอบกับการจัดประเภทต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการที่ชะลอการพัฒนาโครงการ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง นอกจากนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นปรับตัวลดลงตามการพัฒนาโครงการที่ลดลง คิดเป็นมูลค่า (33.97) ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (8.7) ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากซื้ออาคารและอุปกรณ์ จำนวน (11.63) ล้านบาท

ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (11.4) ล้านบาท โดยมากจากการเพิ่มขึ้นของอาคารและอุปกรณ์ จำนวน (11.77) ล้านบาท

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (40.2) ล้านบาท โดยมากจากการเพิ่มขึ้นเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น จำนวน (29.05) ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 594.00 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,305.29 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินระยะสั้น จำนวน 248.06 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 131.69 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 763.88 ล้านบาท ไถ่ถอนหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพ 270.00 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 46.81 ล้านบาท

ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 44.35 ล้านบาท ซึ่งเงินสดรับจะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 879 ล้านบาท รวมถึงเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 208 ล้านบาท และการเงินรับจากการออกหุ้นสามัญ จำนวน 50 ล้านบาท สำหรับการลดลงของเงินสดจากการจัดหาเงิน เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 830 ล้านบาท และ การชำระคืนหุ้นกู้ 200 ล้านบาท และการชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น 56 ล้านบาท

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดหาเงิน จำนวน (10.51) ล้านบาท ในปี 2568 เงินสดรับหลักจะมาจากเงินสดที่ได้จากการออกหุ้นกู้ จำนวน 346 ล้านบาท กับ เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 592.02 ล้านบาท ในขณะที่เงินสดจ่ายหลักจะเป็นการคืนหุ้นกู้ จำนวน 400 ล้านบาท และการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 664.90 ล้านบาท และในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกิจกรรมการจัดหาเงินจากการรับและจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงินสดรับและจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้นเพิ่มเติมในปี 2568

การทำรายการที่มีนัยสำคัญ (Material Transaction ("MT")) และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (Related Party Transaction ("RPT"))

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปี 2568 บริษัท มีรายการที่เกี่ยวข้องกันคือ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เท่ากับ 20.29 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับการหมุนเวียนกิจการ และมีกำหนดชำระคืนในเดือน กุมภาพันธ์ 2569

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน : มี

เงินหรือไม่

บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่ได้แจ้งไว้หรือไม่ : ดำรงไว้ได้

บริษัทฯ มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้

ตราสารหนี้

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

1. นโยบายของภาครัฐ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผล กระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

นอกจากนี้ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือน มกราคม 2565 เป็นต้นไป ส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่ดินของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หากมีการถือครองที่ดินรกร้างว่างเปล่า

ปี 2566 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ซึ่งทำให้สถาบันการเงินปรับลดอัตราเงินการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จึงทำให้มีการกู้ยืมผ่านเพิ่มขึ้นในปี รวมถึงการที่รัฐบาลออกมาตรการลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม ร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์

ปี 2567 รัฐบาลออกมาตรการลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม ร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าไม่เกิน 7 ล้านบาท

ปี 2568 จากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ชะลอตัว รัฐบาลได้ต่อมาตรการลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม ร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าไม่เกิน 7 ล้านบาท มีผลถึง 30 มิ.ย.2569 รวมถึงธนาคารธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) เพื่อให้ลูกค้ารายย่อยสามารถกู้สินเชื่อเคหะได้ 100% ของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยมีผลถึง 30 มิ.ย.2569 อีกทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง โดย ณ สิ้นปี 2568 อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ 1.25% เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระดอกเบี้ยของทั้งภาคเอกชนและประชาชน และทำให้เพิ่มโอกาสในการขอสินเชื่อมากขึ้น

2. แนวโน้มเศรษฐกิจมหภาคและกำลังซื้อของผู้บริโภค

ภาวะเศรษฐกิจมหภาคของประเทศไทยเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริง (Real Demand) การเติบโตทางเศรษฐกิจ รายได้ของครัวเรือน ระดับการจ้างงาน และความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อกำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัย หากเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านจัดสรรแนวราบที่ตอบโจทย์ความต้องการด้านพื้นที่ใช้สอยและคุณภาพการอยู่อาศัยของครอบครัว ในทางกลับกัน หากเศรษฐกิจชะลอตัวหรือเกิดความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ อาจส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจกระทบต่อยอดขายและรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัท

3. ทิศทางอัตราดอกเบี้ยและสภาพคล่องในระบบการเงิน

อัตราดอกเบี้ยเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อทั้งผู้ซื้อที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยนโยบายส่งผลต่ออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีผลต่อภาระการผ่อนชำระของผู้ซื้อบ้าน หากอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง อาจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงและส่งผลให้ระยะเวลาการขายโครงการยาวนานขึ้น นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยยังส่งผลต่อโครงสร้างต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้เพื่อพัฒนาโครงการ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรและการวางแผนการลงทุนของบริษัทในระยะยาว

4. ระดับหนี้ครัวเรือนและการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ประเทศไทยมีระดับหนี้ครัวเรือนในระดับสูงเมื่อเทียบกับขนาดเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลต่อความสามารถในการก่อหนี้เพิ่มเติมของผู้บริโภค สถาบันการเงินอาจมีความระมัดระวังในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Rejection Rate) อยู่ในระดับที่สูงขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรก อย่างไรก็ตาม ความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริงยังคงมีอยู่ในตลาด โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบที่ตอบโจทย์ความต้องการด้านพื้นที่ใช้สอยและความเป็นส่วนตัวของครอบครัว

5. ภาวะการแข่งขันและโครงสร้างตลาดอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยมีผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ รายกลาง และรายย่อยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มโครงการบ้านแนวราบซึ่งได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา การแข่งขันดังกล่าวอาจอยู่ในรูปแบบของการพัฒนาโครงการใหม่ การกำหนดระดับราคาขาย การนำเสนอโปรโมชั่น หรือการพัฒนาแบบที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค หากการแข่งขันในตลาดเพิ่มสูงขึ้น อาจส่งผลต่ออัตราการขาย ระยะเวลาการขายโครงการ และอัตรากำไรของบริษัท

6. แนวโน้มอุปทานที่อยู่อาศัยและการบริหารสินค้าคงเหลือในตลาด

อุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ในบางทำเลอาจมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการหลายราย หากอุปทานในตลาดเพิ่มขึ้นเร็วกว่าความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านราคาและทำให้ระยะเวลาการขายโครงการยาวนานขึ้น และอีกประการหนึ่ง ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง ซึ่งจะทำให้อุปทานค้างในตลาดนานขึ้น ส่งผลให้สินค้าคงเหลือในตลาดมีปริมาณ และมีโอกาสเกิดภาวะสงครามราคาได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการวิเคราะห์ศักยภาพของทำเลและการวางแผนการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ เพื่อให้การเปิดตัวโครงการสอดคล้องกับสถานะตลาดและระดับความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ พัฒนาโครงการในแนวราบทั้งหมด จึงสามารถลดหรือชะลอการก่อสร้างได้ เพื่อไม่ให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป

7. แนวโน้มการขยายตัวของเมืองและโครงสร้างพื้นฐาน

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้า ถนนสายหลัก และโครงการพัฒนาเมืองใหม่ มีบทบาทสำคัญในการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่และสร้างความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบ โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมืองซึ่งเป็นที่มาสำคัญของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรแนวราบ การขยายตัวของเมืองและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวอาจส่งผลเชิงบวกต่อมูลค่าที่ดินและความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาว

8. แนวโน้มโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมผู้บริโภค

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร เช่น การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ การขยายตัวของครอบครัวขนาดเล็ก และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำงาน เช่น การทำงานแบบ Hybrid หรือ Work from Home ส่งผลให้ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านมากขึ้น แนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น เนื่องจากสามารถตอบสนองความต้องการด้านพื้นที่ใช้สอย ความเป็นส่วนตัว และคุณภาพการอยู่อาศัยได้ดีกว่าที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่น

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปฐานะการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (พันบาท)	71,463.91	70,074.34	31,694.38
เงินลงทุนระยะสั้น - สุทธิ (พันบาท)	-	-	10,509.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น - สุทธิ (พันบาท)	16,048.52	13,184.15	9,935.25
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	-	13,184.15	9,935.25
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (พันบาท)	2,488,252.76	2,306,481.80	2,244,018.64
ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	2,488,252.76	2,306,481.80	2,244,018.64
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	99.53	435.08	513.63
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	99.53	435.08	513.63
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (พันบาท)	2,575,867.12	2,390,175.37	2,296,670.90

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด ในการใช้ - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	6,131.38	5,781.38	34,827.48
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการ พัฒนา (พันบาท)	88,884.74	244,298.66	312,325.31
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (พันบาท)	25,824.19	28,286.32	26,602.92
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (พันบาท)	134,636.45	165,622.46	144,485.38
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (พันบาท)	2,616.07	1,025.77	605.58
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (พันบาท)	474.91	195.00	51.45
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - อื่น ๆ (พันบาท)	474.91	195.00	51.45
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	3,107.16	4,050.93	6,037.94
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	36,087.30	44,524.65	11,938.29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	36,087.30	44,524.65	11,938.29
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	297,762.19	493,785.17	536,874.35

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมสินทรัพย์ (พันบาท)	2,873,629.31	2,883,960.54	2,833,545.25
หนี้สิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (พันบาท)	40,000.00	40,000.00	40,009.59
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	199,234.76	106,080.84	71,347.11
หนี้สินภายใต้สัญญาและใบอนุญาตให้ดำเนินการ - หมุนเวียน (พันบาท)	8,138.23	29,982.44	6,217.57
เงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	61,696.79	7,500.00	48,015.25
บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	61,696.79	7,500.00	27,720.82
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	-	-	20,294.43
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	749,196.44	1,072,822.73	960,406.11
สถาบันการเงิน (พันบาท)	539,291.78	622,864.49	494,900.13
หุ้นกู้ (พันบาท)	209,904.66	449,958.25	464,793.38

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน (พันบาท)	-	-	533.12
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - อื่น ๆ (พันบาท)	-	-	179.49
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	1,127.12	692.79	598.87
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	16.10	35.00	65.63
รวมหนี้สินหมุนเวียน (พันบาท)	1,062,532.96	1,257,895.24	1,126,660.13
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	1,023,694.08	758,253.67	842,337.13
สถาบันการเงิน (พันบาท)	392,710.77	358,101.48	405,159.72
หุ้นกู้ (พันบาท)	630,983.31	400,152.19	335,208.49
หุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน (พันบาท)	-	-	67,997.69
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี - อื่น ๆ (พันบาท)	-	-	33,971.22

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	894.09	402.68	53.95
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	7,901.83	9,145.96	11,031.30
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (พันบาท)	1,032,490.01	767,802.31	853,422.37
รวมหนี้สิน (พันบาท)	2,095,022.97	2,025,697.55	1,980,082.50
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน (พันบาท)	596,862.21	596,862.21	644,937.44
หุ้นสามัญจดทะเบียน (พันบาท)	596,862.21	596,862.21	644,937.44
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (พันบาท)	374,555.03	393,934.88	409,692.14
หุ้นสามัญชำระแล้ว (พันบาท)	374,555.03	393,934.88	409,692.14
ใบสำคัญแสดงสิทธิ สิทธิซื้อหุ้น และสิทธิในการเลือกซื้อหุ้น (พันบาท)	6,794.22	6,794.22	6,794.22
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (พันบาท)	223,882.90	254,503.08	254,503.09

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ (พันบาท)	223,882.90	254,503.08	254,503.09
กำไร (ขาดทุน) สะสม (พันบาท)	185,482.32	215,202.60	194,731.89
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (พันบาท)	27,804.32	29,394.01	29,817.57
สำรองตามกฎหมาย (พันบาท)	27,804.32	29,394.01	29,817.57
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร (พันบาท)	157,678.01	185,808.59	164,914.32
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	(13,671.99)	(13,671.99)	(13,671.99)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - อื่นๆ (พันบาท)	(13,671.99)	(13,671.99)	(13,671.99)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	777,042.49	856,762.79	852,049.34
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	1,563.85	1,500.20	1,413.41
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	778,606.34	858,262.99	853,462.75
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	2,873,629.31	2,883,960.54	2,833,545.25

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ (พันบาท)	728,453.45	663,085.77	514,011.00
รายได้จากการขาย (พันบาท)	728,453.45	663,085.77	514,011.00
รายได้อื่น (พันบาท)	8,806.45	4,718.90	2,427.08
รวมรายได้ (พันบาท)	737,259.90	667,804.67	516,438.08
ต้นทุน (พันบาท)	551,713.60	505,882.51	379,445.74
ต้นทุนขาย (พันบาท)	551,713.60	505,882.51	379,445.74
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (พันบาท)	117,945.56	117,230.70	113,700.58
ค่าใช้จ่ายในการขาย (พันบาท)	56,439.92	53,081.67	52,455.39
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (พันบาท)	61,505.64	64,149.03	61,245.19
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (พันบาท)	669,659.16	623,113.21	493,146.32

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (พันบาท)	67,600.74	44,691.46	23,291.77
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	3,800.99	7,358.79	18,294.59
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	12,958.68	7,676.05	1,469.35
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (พันบาท)	50,841.07	29,656.62	3,527.83
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (พันบาท)	50,841.07	29,656.62	3,527.83
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับ งวด / กำไร (ขาดทุน) จากการ ดำเนินงานต่อเนื่อง (พันบาท)	50,841.07	29,656.62	3,527.83
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ การตามหลักคณิตศาสตร์ประกัน ภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ พนักงาน (พันบาท)	2,481.87	-	(561.65)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัด ประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง (พันบาท)	(496.37)	-	112.33
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิ จากภาษี (พันบาท)	1,985.50	-	(449.32)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับ งวด (พันบาท)	52,826.57	29,656.62	3,078.51
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (พันบาท)	50,679.71	29,720.27	3,609.32
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม (พันบาท)	161.37	(63.65)	(81.49)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ผู้ถือหุ้นบริษัท ใหญ่ (พันบาท)	52,660.93	29,720.27	3,165.30
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	165.64	(63.65)	(86.79)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) (พันบาท)	0.07000	0.04000	0.00400
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาท/หุ้น) (พันบาท)	0.07000	0.04000	0.00400
กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่า เสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	73,331.06	51,108.23	29,457.08

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไรจากการดำเนินงาน (พันบาท)	58,794.29	39,972.56	20,864.69
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (พันบาท)	50,841.07	29,656.62	3,527.83

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกระแสเงินสด			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และ/หรือ ภาษีเงินได้ (พันบาท)	63,799.75	37,332.67	4,997.17
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	5,730.32	6,416.78	6,165.32
ค่าเสื่อมราคา (พันบาท)	5,445.57	6,136.87	6,021.77
ค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	284.75	279.91	143.55
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัด จำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	0.02	(11.79)	840.95

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ขาดทุนจากการตัดจำหน่าย สินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	0.02	0.02	840.95
เงินปันผลและดอกเบี้ยรับ (พันบาท)	(153.12)	(167.43)	(148.20)
รายได้ดอกเบี้ย (พันบาท)	(153.12)	(167.43)	(148.20)
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	3,800.99	7,358.79	18,294.59
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (พันบาท)	1,412.24	2,712.68	1,606.67
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การ ดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (พันบาท)	74,713.91	53,641.70	31,756.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่ม ขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(5,946.66)	1,231.55	3,558.09
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(817,976.43)	124,959.77	203,927.01
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	105,593.40	(9,199.19)	(23,561.32)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่ม ขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	(54,451.41)	(92,924.77)	(33,968.39)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	(1,492.78)	21,844.21	(23,764.87)
ประมาณการหนี้สิน เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	(227.13)	(1,468.55)	(282.99)
หนี้สินดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	(8.05)	18.90	30.63
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน (พันบาท)	(699,795.14)	98,103.63	157,694.65
รับดอกเบี้ย (พันบาท)	249.22	142.10	178.42
จ่ายดอกเบี้ย (พันบาท)	(103,396.20)	(121,332.18)	(135,825.10)
(จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (พันบาท)	(12,165.78)	(11,249.43)	(9,715.23)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (พันบาท)	(815,107.91)	(34,335.88)	12,332.74
เงินลงทุนระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	-	-	(10,509.00)
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	(11,629.10)	(11,769.25)	(645.54)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	(11,629.10)	(11,769.25)	(645.54)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด การใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	2,959.68	352.41	(29,046.10)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (พันบาท)	(8,671.83)	(11,402.56)	(40,200.64)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม (พันบาท)	1,353,345.35	879,418.48	1,127,348.68
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	208,059.20	160,000.00	500,328.10
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะสั้น - สถาบันการเงิน (พันบาท)	160,000.00	160,000.00	160,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	-	-	305,328.10
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการอื่น (พันบาท)	48,059.20	-	35,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะ ยาว (พันบาท)	1,145,286.16	719,418.48	627,020.58

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืม ระยะยาว - สถาบันการเงิน (พันบาท)	1,145,286.16	719,418.48	592,020.58
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืม ระยะยาว - บุคคลหรือ กิจการอื่น (พันบาท)	-	-	35,000.00
เงินสืบทอดชำระหนี้เงินกู้ยืม (พันบาท)	(763,882.03)	(886,162.74)	(1,125,163.66)
เงินสืบทอดชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะ สั้น (พันบาท)	(160,000.00)	(216,000.00)	(460,261.50)
เงินสืบทอดชำระหนี้เงินกู้ยืม ระยะสั้น - สถาบันการเงิน (พันบาท)	(160,000.00)	(160,000.00)	(160,000.00)
เงินสืบทอดชำระหนี้เงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	-	-	(285,261.50)
เงินสืบทอดชำระหนี้เงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการอื่น (พันบาท)	-	(56,000.00)	(15,000.00)
เงินสืบทอดชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะ ยาว (พันบาท)	(603,882.03)	(670,162.74)	(664,902.16)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว - สถาบันการเงิน (พันบาท)	(603,882.03)	(670,162.74)	(664,902.16)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (พันบาท)	(1,569.97)	(1,214.74)	(843.67)
เงินสดรับจากตราสารหนี้ที่ออก (พันบาท)	200,000.00	208,000.00	515,496.00
เงินสดจ่ายชำระตราสารหนี้ที่ออก (พันบาท)	(273,685.47)	(204,757.90)	(505,028.22)
เงินสดรับจากการจำหน่ายตราสารทุน (พันบาท)	131,691.29	50,000.03	0.01
จ่ายเงินปันผล (พันบาท)	(46,810.64)	-	(7,878.75)
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมจัดหาเงิน) (พันบาท)	(5,088.34)	(934.25)	(14,442.44)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (พันบาท)	594,000.20	44,348.88	(10,512.06)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (พันบาท)	(229,779.54)	(1,389.57)	(38,379.96)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด (พันบาท)	301,243.45	71,463.91	70,074.34

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้นงวด (พันบาท)	71,463.91	70,074.34	31,694.38

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.42	1.90	2.04
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.08	0.07	0.05
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	-0.91	-0.03	0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	67.81	50.65	44.68
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	6.00	8.00	9.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	-0.18	0.29	0.19
ระยะเวลายขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	-2,078.00	1,275.00	1,880.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	-1.57	4.50	4.98
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	-233.00	82.00	74.00
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	-1,841.00	1,201.00	1,815.00

	2566	2567	2568
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	24.26	23.71	26.18
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	9.17	6.69	4.51
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	6.90	4.44	0.68
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	9.52	5.46	2.72
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.69	2.36	2.32
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.99	1.17	0.67
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	25.59	36.78	64.21
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.09	0.05	0.03
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	88.90	N/A	746.72
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	2.63	1.55	0.81
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	23.51	11.29	4.52
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.26	0.23	0.18

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อนายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 93 ถนนรัชดาภิเษก

แขวง/ตำบล : ดินแดง

เขต/อำเภอ : ดินแดง

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10400

โทรศัพท์ : 02-009-9000

โทรสาร : 02-009-9991

ชื่อผู้แทนผู้ถือหุ้น : บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 1 อาคารคิวิเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้

แขวง/ตำบล : พุ้มมหาเมฆ

เขต/อำเภอ : สาทร

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10120

โทรศัพท์ : 0-2249-2999

นายทะเบียนหุ้นกู้

ชื่อนายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 333 ถ.สีลม

แขวง/ตำบล : สีลม

เขต/อำเภอ : บางรัก

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10500

โทรศัพท์ : 0-2231-4333

โทรสาร : 0-2231-4742

ชื่อนายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 400/22 ถ.พหลโยธิน

แขวง/ตำบล : สามเสนใน

เขต/อำเภอ : พญาไท

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10400

โทรศัพท์ : 0-2273-1050-55, 0-2273-1060-4, 0-2273-1073-6

โทรสาร : 0-2273-1090

ชื่อนายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 44 ถ.หลังสวน

แขวง/ตำบล : ลุมพินี

เขต/อำเภอ : ปทุมวัน

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10330

โทรศัพท์ : 0-2638-8000, 0-2626-7000

โทรสาร : 0-2657-3333

บริษัทผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7, 11,
13-16 ถนนสาทรใต้

แขวง/ตำบล : แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขต/อำเภอ : เขตสาทร

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10120

โทรศัพท์ : +66 2844 1000

โทรสาร : +66 2286 5050

รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว ศนิชา อัครกิตติลาภ

เลขที่ใบอนุญาต : 8470

รายชื่อผู้สอบบัญชี : นาย กฤษณ์ ชัชวาลวงศ์

เลขที่ใบอนุญาต : 5016

รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว วราภรณ์ วรนิติกุล

เลขที่ใบอนุญาต : 4474

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : ไม่มี

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : ไม่มี

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : มี

สถาบันการเงินที่ 1

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 333 ถ.สีลม สีลม บางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ : 0-2231-4333

สถาบันการเงินที่ 2

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 400/22 ถ.พหลโยธิน สามเสนใน พญาไท จังหวัด
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0-2273-1050-55, 0-2273-1060-4,
0-2273-1073-6

สถาบันการเงินที่ 3

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 44 ถ.หลังสวน ลุมพินี ปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2638-8000, 0-2626-7000

สถาบันการเงินที่ 4

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้ทุ่งมหาเมฆ
สาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2249-2999

สถาบันการเงินที่ 5

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น 2 และชั้น 3 ถนนวิทยุ
ลุมพินี ปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2659-8000

สถาบันการเงินที่ 6

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 87/2 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ ลุมพินี
ปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2351-1800

สถาบันการเงินที่ 7

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นเพลส ชั้น 8,12 ถ.วิทยุ ลุมพินี
ปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2672-5999

สถาบันการเงินที่ 8

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนสาทรใต้ ทุ่งมหาเมฆ
สาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2285-1666

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

ภาพรวมนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

บริษัทฯ ตระหนักว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นรากฐานสำคัญต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน โดยยึดหลัก ความรับผิดชอบ ความโปร่งใส ความเป็นธรรม และการตรวจสอบได้ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

โครงสร้างและกลไกกำกับดูแล

- คณะกรรมการบริษัท ทำหน้าที่กำหนดทิศทาง กลยุทธ์ อนุมัตินโยบายสำคัญ กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายใน ตลอดจนติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย
- คณะกรรมการชุดย่อย (เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน/หรือคณะกรรมการอื่นตามที่บริษัทฯ กำหนด) สนับสนุนการพิจารณาการลงคะแนนเสียงสำคัญเชิงลึก และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
- ฝ่ายจัดการ ดำเนินงานตามนโยบายและแผนงานที่ได้รับอนุมัติ พร้อมจัดให้มีระบบรายงานข้อมูลที่เพียงพอ ทันเวลา และถูกต้องเพื่อการตัดสินใจของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

- 1) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
 - กำกับดูแลให้การบริหารงานเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว
 - ส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในธรรมาภิบาล จริยธรรม และการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance)
 - พิจารณาอนุมัติธุรกรรมสำคัญและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักโปร่งใสและเป็นธรรม
- 2) จริยธรรมธุรกิจและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
 - กำหนด จรรยาบรรณธุรกิจ/จรรยาบรรณพนักงาน ให้ทุกคนถือปฏิบัติ
 - มีแนวปฏิบัติ ไม่ให้/ไม่รับสินบน และหลีกเลี่ยงการเอื้อประโยชน์ที่ไม่เหมาะสม
 - สื่อสารให้พนักงานและคู่ค้ามีความเข้าใจตรงกัน โดยสนับสนุนการอบรมและการทบทวนแนวปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ
- 3) การบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายใน
 - จัดให้มีกรอบการบริหารความเสี่ยงครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การเงิน การปฏิบัติการ กฎหมาย/กำกับดูแล และชื่อเสียง
 - มีระบบควบคุมภายใน ที่เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจและขนาดองค์กร พร้อมติดตามและปรับปรุงตามสถานการณ์
 - คณะกรรมการตรวจสอบ/หน่วยงานตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) สนับสนุนการประเมินความเพียงพอของการควบคุมภายในและการกำกับดูแลการรายงานทางการเงิน
- 4) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการระหว่างกัน
 - กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง เปิดเผยผลประโยชน์และความเกี่ยวข้อง อย่างครบถ้วน
 - การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และผู้มีส่วนได้เสียต้องงดออกเสียง/งดมีส่วนร่วมตามแนวปฏิบัติของบริษัทฯ
- 5) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
 - เปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมในการรับรู้ข้อมูลของผู้ลงทุน
 - จัดให้มีช่องทางสื่อสารนักลงทุน (IR) และช่องทางให้ผู้ถือหุ้นสอบถามข้อมูลอย่างเหมาะสม
- 6) การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในและการซื้อขายหลักทรัพย์
 - วางแนวปฏิบัติให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์ และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับช่วงเวลาห้ามซื้อขาย
 - สื่อสารให้ผู้เกี่ยวข้องตระหนักถึงข้อห้ามและบทลงโทษตามกฎหมาย

7) การดูแลสิทธิผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

- ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม ชักถาม เสนอความเห็น และออกเสียงอย่างเต็มที่
- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างโปร่งใส มีข้อมูลประกอบการพิจารณาเพียงพอ และอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิ

8) ช่องทางร้องเรียน/แจ้งเบาะแส (Whistleblowing) และการคุ้มครองผู้ร้องเรียน

- จัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริต การประพฤติมิชอบ หรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย/นโยบายบริษัท
- คุ้มครองข้อมูลและตัวตนผู้ร้องเรียนโดยสุจริต และมีแนวปฏิบัติในการตรวจสอบข้อเท็จจริงอย่างเป็นธรรม

9) การกำกับดูแลด้านความยั่งยืนและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่า เช่น ลูกค้า ชุมชน คู่ค้า และพนักงาน
- ส่งเสริมความปลอดภัยในการทำงาน คุณภาพโครงการ/บริการ และการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อ

การทบทวนและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ สนับสนุนให้คณะกรรมการและผู้บริหารทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และประสิทธิผลของการกำกับดูแลกิจการอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการพัฒนาความรู้ (เช่น กฎหมาย/เกณฑ์กำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง) เพื่อยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการให้เหมาะสมกับบริบททางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลง

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม : https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?corporate

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : การสรรหากรรมการ, การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ, การพัฒนากรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ, การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การสรรหากรรมการ

บริษัทฯ ตระหนักว่าคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำหนดทิศทาง กลยุทธ์ และการกำกับดูแลกิจการเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการสรรหากรรมการให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงความเหมาะสม ความโปร่งใส ความเป็นธรรม และการตรวจสอบได้ เพื่อให้ได้บุคคลที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัท

หลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (หรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมาย) เป็นผู้รับผิดชอบในการกำหนดหลักเกณฑ์ กระบวนการ และพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสม เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติตามที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนด
2. การสรรหากรรมการพิจารณาจาก คุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงความสามารถในการกำกับดูแลกิจการ การกำหนดนโยบาย และการให้คำแนะนำเชิงกลยุทธ์
3. บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับ โครงสร้างคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ เฉพาะด้าน และมุมมองที่แตกต่าง เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการ
4. กรรมการต้องมี คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงไม่เป็นบุคคลที่มีผลประโยชน์ทับซ้อนหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระและเป็นธรรม
5. ในกรณีของ กรรมการอิสระ บริษัทฯ กำหนดให้ต้องมีความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

การเสนอชื่อและการแต่งตั้ง

- บุคคลที่ผ่านการพิจารณาคัดเลือกจะถูกเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา และเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขั้นตอนที่กำหนด

- บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอข้อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่บริษัทกำหนด

การทบทวนและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการสรรหากรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกลยุทธ์ทางธุรกิจ กฎหมาย และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้คณะกรรมการบริษัทมีความเหมาะสม ครบถ้วน และสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพในระยะยาว

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทฯ ตระหนักว่าการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่เหมาะสม เป็นธรรม และสอดคล้องกับบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ มีความสำคัญต่อการจูงใจและรักษากรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแล กำหนดนโยบาย และให้คำแนะนำเชิงกลยุทธ์แก่ฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะนำไปสู่การสร้างคุณค่าและการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว

บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลัก ความเหมาะสม ความโปร่งใส ความเป็นธรรม และความสอดคล้องกับความรับผิดชอบของกรรมการ รวมถึงคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

หลักเกณฑ์และกระบวนการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (หรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท) ทำหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ โครงสร้าง และอัตราค่าตอบแทนกรรมการ และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับของบริษัทฯ และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการพิจารณาจาก บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ ภาระงาน ระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ และความซับซ้อนของธุรกิจ รวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
3. บริษัทฯ คำนึงถึง ความเหมาะสมและความสามารถในการแข่งขันของค่าตอบแทนกรรมการ โดยอ้างอิงข้อมูลเปรียบเทียบกับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือมีลักษณะและขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน เพื่อให้สามารถดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม
4. โครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการประกอบด้วยค่าตอบแทนในรูปแบบต่าง ๆ ได้แก่ ค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม บำเหน็จกรรมการ และ/หรือค่าตอบแทนอื่นตามที่เหมาะสมและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวคำนึงถึงความเหมาะสม ความโปร่งใส และความเป็นธรรม โดยหลีกเลี่ยงการกำหนดค่าตอบแทนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือกระทบต่อความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ
5. สำหรับ กรรมการอิสระ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำหนดค่าตอบแทนที่ไม่เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทในลักษณะที่อาจกระทบต่อความเป็นอิสระ เพื่อให้กรรมการอิสระสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นกลางและเป็นอิสระ

การอนุมัติและการเปิดเผยข้อมูล

ค่าตอบแทนกรรมการต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขั้นตอนและหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับนโยบาย หลักเกณฑ์ และรายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการในรายงานประจำปีและแบบรายงานที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส

การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ กลยุทธ์ของบริษัท กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้โครงสร้างค่าตอบแทนมีความเหมาะสม เป็นธรรม และสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่มีประสิทธิภาพและยั่งยืนในระยะยาว

ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการธำรงไว้ซึ่งความเป็นอิสระของคณะกรรมการบริษัทจากฝ่ายจัดการ อันเป็นหลักการสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย กำกับดูแล ตรวจสอบ และอำนวยการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นกลาง และโปร่งใส โดยมุ่งคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) โดยยึดหลัก ความเป็นอิสระ ความรับผิดชอบ ความโปร่งใส และการตรวจสอบได้

แนวปฏิบัติในการรักษาความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการและสัดส่วนกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบที่เหมาะสม โดยมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและกรรมการอิสระในสัดส่วนที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้สามารถทำหน้าที่กำกับดูแลและถ่วงดุลอำนาจการบริหารของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. คุณสมบัติและการดำรงความเป็นอิสระของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงาน ก.ล.ต. โดยต้องไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ การเงิน การบริหาร หรือความสัมพันธ์อื่นใดกับบริษัทฯ บริษัทในเครือ ฝ่ายจัดการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ที่อาจกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการทบทวนคุณสมบัติความเป็นอิสระของกรรมการอิสระอย่างสม่ำเสมอ

3. การแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

บริษัทฯ กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ขณะที่ฝ่ายจัดการรับผิดชอบการบริหารงานประจำวันตามนโยบายและแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อป้องกันการแทรกแซงการบริหารและเสริมสร้างความชัดเจนของอำนาจหน้าที่

4. ความเป็นอิสระในการประชุมและการแสดงความคิดเห็น

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยสามารถประชุม พิจารณา และแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระ โดยไม่มีอิทธิพลหรือการครอบงำจากฝ่ายจัดการ กรรมการอิสระสามารถให้ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และข้อทักท้วงต่อการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างตรงไปตรงมา โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม

5. การพิจารณารายการที่มีหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลประโยชน์หรือความเกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างครบถ้วน และให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณา อภิปราย หรือออกเสียงในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อรักษาความเป็นอิสระ ความเป็นธรรม และความโปร่งใสในการตัดสินใจของคณะกรรมการ

6. บทบาทของคณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยที่สำคัญ เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งมีกรรมการอิสระเป็นองค์ประกอบหลัก เพื่อสนับสนุนการกลั่นกรองและกำกับดูแลประเด็นสำคัญอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ และรายงานผลการพิจารณาต่อคณะกรรมการบริษัท

การประเมินและการทบทวน

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล รวมถึงการทบทวนความเป็นอิสระของคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าคณะกรรมการยังคงสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระยะยาว

การพัฒนากรรมการ

บริษัทฯ ตระหนักว่าการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะของคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่องเป็นปัจจัยสำคัญในการยกระดับประสิทธิภาพการกำกับดูแลกิจการและการกำหนดทิศทางเชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รอบคอบ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ กฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนากรรมการให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมุ่งส่งเสริมให้กรรมการมีความรู้ความเข้าใจที่เหมาะสมเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวโน้มและความเสี่ยงที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ

แนวปฏิบัติในการพัฒนากรรมการ

1. การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการใหม่ เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับโครงสร้างองค์กร ลักษณะธุรกิจ กลยุทธ์ นโยบายสำคัญ ระบบการกำกับดูแลกิจการ บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ และข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กรรมการใหม่สามารถเริ่มปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. การพัฒนาความรู้และทักษะอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมการอบรม สัมมนา หรือหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ การบริหารความเสี่ยง การเงิน การบัญชี และประเด็นด้านกลยุทธ์หรือความยั่งยืน ตามความเหมาะสม เพื่อเสริมสร้างองค์ความรู้และมุมมองที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่

3. การติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและกฎเกณฑ์

บริษัทฯ จัดให้มีการสื่อสารหรือรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการและการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้กรรมการมีข้อมูลที่เพียงพอและทันต่อสถานการณ์ในการกำกับดูแลบริษัท

4. การแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์

บริษัทฯ ส่งเสริมให้คณะกรรมการมีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ความรู้ และประสบการณ์ระหว่างกรรมการ รวมถึงกับฝ่ายจัดการ เพื่อสนับสนุนการพิจารณาเชิงกลยุทธ์และการตัดสินใจที่รอบคอบ

5. การประเมินผลและการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล อย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำผลการประเมินมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการพัฒนาศักยภาพของกรรมการ และปรับปรุงแนวทางการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนากรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งให้คณะกรรมการมีความพร้อมและสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนในระยะยาว

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทฯ ตระหนักว่าการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นกลไกสำคัญในการยกระดับประสิทธิภาพการกำกับดูแลกิจการ และสนับสนุนให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ อันจะนำไปสู่การสร้างคุณค่าและการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยยึดหลัก ความเหมาะสม ความโปร่งใส ความเป็นธรรม และการนำผลการประเมินไปใช้ประโยชน์เพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

แนวปฏิบัติในการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. ขอบเขตและรูปแบบการประเมิน

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของ

- คณะกรรมการบริษัททั้งคณะ
- คณะกรรมการชุดย่อย
- กรรมการรายบุคคล

เป็นประจำทุกปี หรืออย่างน้อยตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้ครอบคลุมบทบาทและความรับผิดชอบในทุกระดับ

2. หลักเกณฑ์และตัวชี้วัดการประเมิน

การประเมินพิจารณาจากบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการแต่ละราย โดยครอบคลุมประเด็นสำคัญ เช่น

- การกำหนดนโยบายและทิศทางเชิงกลยุทธ์
- การกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ
- การบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายใน
- การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การมีส่วนร่วมและการเข้าร่วมประชุมอย่างสม่ำเสมอ

3. กระบวนการประเมิน

บริษัทฯ ใช้วิธีการประเมินตนเอง (Self-Assessment) การประเมินแบบสอบถาม หรือวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร โดยกระบวนการประเมินต้องมีความเหมาะสม โปร่งใส และสามารถสะท้อนผลการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นธรรม

4. การรายงานและการใช้ประโยชน์จากผลการประเมิน

ผลการประเมินจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาปรับปรุงแนวทางการทำงาน การพัฒนาศักยภาพของคณะกรรมการ และการวางแผนพัฒนาในด้านต่าง ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

5. ความเชื่อมโยงกับการพัฒนาและการกำกับดูแล

บริษัทฯ นำผลการประเมินมาใช้เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการพัฒนาคณะกรรมการ เช่น การกำหนดแผนอบรม การเสริมทักษะที่จำเป็น และการปรับปรุงกระบวนการทำงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย

การเปิดเผยข้อมูลและการทบทวน

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับนโยบาย แนวปฏิบัติ และขอบเขตของการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรายงานประจำปีและแบบรายงานที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม และสนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ กฎหมาย และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ ตระหนักว่าการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างเหมาะสมเป็นองค์ประกอบสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระดับกลุ่มบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม อันจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าและการเติบโตอย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัทในระยะยาว

บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยยึดหลัก ความชัดเจนของอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ ความโปร่งใส การควบคุมและตรวจสอบได้ พร้อมทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียโดยรวม

แนวปฏิบัติในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1. โครงสร้างการกำกับดูแลและการกำหนดอำนาจหน้าที่

บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้มีความเหมาะสมกับลักษณะการลงทุนและระดับการถือหุ้น โดยกำหนดบทบาท หน้าที่ และอำนาจการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการของบริษัทย่อย และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท

2. การแต่งตั้งกรรมการและผู้แทนของบริษัท

บริษัทฯ พิจารณาแต่งตั้งกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้แทนของบริษัทเข้าไปทำหน้าที่ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามความเหมาะสม เพื่อกำกับดูแล ติดตาม และให้คำแนะนำด้านนโยบาย การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับแนวทางของบริษัท

3. การกำหนดนโยบายและการถ่ายทอดแนวปฏิบัติ

บริษัทฯ กำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมปฏิบัติตามนโยบายหลักของกลุ่มบริษัทในประเด็นสำคัญ เช่น การกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมธุรกิจ การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การบริหารความเสี่ยง ระบบควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามกฎหมาย เพื่อให้มีมาตรฐานการดำเนินงานในทิศทางเดียวกัน

4. การติดตามผลการดำเนินงานและการรายงาน

บริษัทฯ จัดให้มีระบบการติดตามผลการดำเนินงานและการรายงานข้อมูลของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ โดยครอบคลุมผลการดำเนินงานทางการเงิน ความเสี่ยงทางการเงิน ความเสี่ยงที่สำคัญ และประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท เพื่อใช้ประกอบการกำกับดูแลและการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท

5. การบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในในระดับกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ ส่งเสริมให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีระบบบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจ โดยสอดคล้องกับกรอบการบริหารความเสี่ยงและแนวทางการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัท

6. การทำรายการระหว่างกันและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ กำหนดให้การทำรายการระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมถึงรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องเป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล โดยคำนึงถึงความเป็นธรรม ราคาตลาด และประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส

การทบทวนและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างกลุ่มบริษัท กลยุทธ์ทางธุรกิจ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้การกำกับดูแลในระดับกลุ่มบริษัทมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และยั่งยืนในระยะยาว

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : มี

และผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ : ผู้ถือหุ้น, พนักงาน, ลูกค้า, คู่แข่งทางการค้า, คู่ค้า, เจ้าหนี้, หน่วย

เสีย งานราชการหรือภาครัฐ, ชุมชนและสังคม, แนวปฏิบัติอื่น ๆ

เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยตระหนักว่าผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีส่วนได้เสียหลักที่มีบทบาทสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการ การสร้างคุณค่า และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) ตลอดจนกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยยึดหลัก ความโปร่งใส ความเป็นธรรม ความรับผิดชอบ และการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและทันเวลา เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น

1. การคุ้มครองสิทธิผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ เคารพและคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ สิทธิในการซื้อ ขาย หรือโอนหุ้น สิทธิในการรับข้อมูลข่าวสารที่สำคัญของบริษัท สิทธิในการได้รับเงินปันผล และสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือรายย่อย รวมถึงผู้ถือหุ้นชาวไทยและผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดมาตรการที่ชัดเจนในการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม และเสริมสร้างความเชื่อมั่นต่อการดำเนินงานของบริษัทในตลาดทุน

3. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นและการอำนวยความสะดวก

บริษัทฯ จัดการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลประกอบการประชุมอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และทันเวลาในระยะเวลาที่เหมาะสม ผู้ถือหุ้นสามารถซักถาม แสดงความคิดเห็น และออกเสียงลงคะแนนได้อย่างอิสระ และเป็นธรรม

บริษัทฯ คำนึงถึงการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกราย โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ถือหุ้นต่างชาติ เพื่อให้สามารถใช้สิทธิได้อย่างเท่าเทียม เช่น การจัดเตรียมข้อมูลที่ชัดเจน การจัดระบบการลงทะเบียนและการลงคะแนนเสียงที่เหมาะสม และการเปิดเผยผลการประชุมอย่างโปร่งใส

4. สิทธิในการเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อกรรมการ

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และระยะเวลาที่บริษัทกำหนด เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นในการกำกับดูแลกิจการ

5. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านช่องทางที่เหมาะสมและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนสามารถใช้ข้อมูลในการตัดสินใจได้อย่างเพียงพอและเท่าเทียมกัน

6. การสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน

บริษัทฯ กำหนดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง เพื่อรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และข้อซักถาม รวมถึงชี้แจงข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ทิศทางธุรกิจ และประเด็นสำคัญของบริษัทอย่างโปร่งใส

7. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง แผนการลงทุน และความเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างการสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว

8. การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติในการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยยึดหลักความโปร่งใส ความเป็นธรรม และการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายและหน่วยงานกำกับดูแลกำหนด ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้มีส่วนได้เสียต้องไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือออกเสียงในเรื่องดังกล่าว เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพื่อคุ้มครองสิทธิและสร้างความเท่าเทียมแก่ผู้ถือหุ้น ดังนี้

- จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีตามกฎหมาย และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุม ชักถาม และใช้สิทธิออกเสียงอย่างเต็มที่
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อกรรมการล่วงหน้า
- เปิดเผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา
- มีช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างต่อเนื่อง
- ไม่พบข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิผู้ถือหุ้นหรือการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการคุ้มครองสิทธิผู้ถือหุ้น การปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว

พนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่าและเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรให้บรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์และการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการดูแล ปฏิบัติต่อ และพัฒนาพนักงานอย่างเป็นธรรม เหมาะสม และเคารพในศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยกำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับพนักงานให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) ตลอดจนกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

นโยบายดังกล่าวยึดหลัก ความเป็นธรรม ความเท่าเทียม ความโปร่งใส ความปลอดภัย การเคารพสิทธิมนุษยชน และการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความผูกพัน ความมั่นคง และประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน อันจะนำไปสู่การสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทในระยะยาว

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

1. การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม โดยไม่เลือกปฏิบัติด้วยเหตุแห่งเพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา ความคิดเห็น หรือสถานะอื่นใดที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ บริษัทฯ เคารพสิทธิมนุษยชนและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของพนักงานตามหลักสากลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. การจ้างงานและค่าตอบแทน

บริษัทฯ กำหนดระบบการจ้างงาน ค่าตอบแทน และสวัสดิการให้มีความเหมาะสม เป็นธรรม และสอดคล้องกับความรู้ ความสามารถ ความรับผิดชอบ และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและแนวปฏิบัติในอุตสาหกรรม เพื่อจูงใจและรักษาพนักงานที่มีศักยภาพ

3. การพัฒนาศักยภาพและความก้าวหน้าในสายอาชีพ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะของพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยสนับสนุนการฝึกอบรม การเรียนรู้ และการพัฒนาศักยภาพที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ เพื่อส่งเสริมความก้าวหน้าในสายอาชีพและเสริมสร้างขีดความสามารถขององค์กรในระยะยาว

4. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ มุ่งมั่นจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย เหมาะสม และเอื้อต่อสุขภาพของพนักงาน โดยปฏิบัติตามกฎหมายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงความปลอดภัยในการปฏิบัติงาน

5. จรรยาบรรณและวินัยในการทำงาน

บริษัทฯ กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจและแนวปฏิบัติด้านจริยธรรมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานถือปฏิบัติ เพื่อส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการทางวินัยที่เหมาะสมและเป็นธรรมในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎระเบียบหรือจรรยาบรรณ

6. การสื่อสารและการมีส่วนร่วมของพนักงาน

บริษัทฯ ส่งเสริมการสื่อสารภายในองค์กรอย่างเปิดเผยและเหมาะสม เพื่อให้พนักงานได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง สามารถแสดงความคิดเห็นเสนอแนะ และมีส่วนร่วมในการพัฒนาองค์กร อันจะช่วยเสริมสร้างความผูกพันและบรรยากาศการทำงานที่ดี

7. ช่องทางรับข้อร้องเรียนและการคุ้มครองผู้ร้องเรียน

บริษัทฯ ในการรับข้อร้องเรียนให้มีช่องทางองเรียนหรือการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำที่ไม่เหมาะสมหรือการฝ่าฝืนกฎหมายและจรรยาบรรณ โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนที่กระทำโดยสุจริต เพื่อให้พนักงานสามารถแจ้งข้อมูลได้อย่างมั่นใจและปลอดภัย

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- จัดให้มีการฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงานทั้งในด้านวิชาชีพและทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน
- ส่งเสริมสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย โดยมีการสื่อสารและรณรงค์ด้านความปลอดภัยในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ
- มีช่องทางรับข้อร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส พร้อมมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน ส่งเสริมการสื่อสารภายในองค์กรและการมีส่วนร่วมของพนักงาน
- ไม่พบข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิแรงงานหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม

การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการดูแลพนักงานอย่างเป็นธรรม การพัฒนาศักยภาพบุคลากร และการสร้างองค์กรที่เข้มแข็งและยั่งยืนในระยะยาว

ลูกค้า

บริษัทฯ ตระหนักว่าลูกค้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทสำคัญต่อความสำเร็จ ความน่าเชื่อถือ และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักความซื่อสัตย์ ความเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อลูกค้า และการคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของลูกค้า โดยกำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับลูกค้าให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) ตลอดจนกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

นโยบายดังกล่าวมุ่งเน้นการสร้าง ความพึงพอใจ ความเชื่อมั่น และความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าในระยะยาว ผ่านการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ โปร่งใส และเป็นธรรม พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิและข้อมูลของลูกค้า

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับลูกค้า

1. การส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาและส่งมอบโครงการ สินค้า และบริการที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน และมีความปลอดภัย โดยคำนึงถึงความต้องการและความคาดหวังของลูกค้า เพื่อสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นในระยะยาว

2. การให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน และไม่เอาเปรียบ

บริษัทฯ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการแก่ลูกค้าอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน โดยไม่บิดเบือนหรือปกปิดข้อมูลที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจของลูกค้า และหลีกเลี่ยงการดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือเอาเปรียบผู้บริโภค

3. การคุ้มครองสิทธิและข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิและข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า โดยดำเนินการจัดเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าอย่างเหมาะสม ปลอดภัย และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาความเชื่อมั่นและความเป็นส่วนตัวของลูกค้า

4. การรับข้อร้องเรียนและการแก้ไขปัญหา

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการรับข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นจากลูกค้าอย่างเหมาะสม และดำเนินการพิจารณา แก้ไข และตอบกลับข้อร้องเรียนของลูกค้าอย่างเป็นธรรม รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ เพื่อปรับปรุงคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง

5. การปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม โดยไม่เลือกปฏิบัติ และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของลูกค้าในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและความไว้วางใจในระยะยาว

6. การพัฒนาบริการและความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ นำความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของลูกค้ามาใช้เป็นข้อมูลในการพัฒนาสินค้า บริการ และกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับคุณภาพการให้บริการและสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพื่อยกระดับคุณภาพสินค้าและบริการ รวมถึงความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- มุ่งพัฒนาโครงการและบริการให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า
- จัดให้มีช่องทางรับข้อร้องเรียนและข้อเสนอแนะจากลูกค้าอย่างหลากหลาย และดำเนินการแก้ไขอย่างรวดเร็วและเป็นธรรม
- นำข้อคิดเห็นของลูกค้ามาใช้ในการปรับปรุงสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง
- ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ไม่พบข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า การให้บริการ หรือการละเมิดสิทธิของลูกค้า

การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการยกระดับมาตรฐานการให้บริการ ความพึงพอใจของลูกค้า และการสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนในระยะยาว

คู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ ตระหนักว่าการแข่งขันทางการค้าอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และสุจริต เป็นปัจจัยสำคัญในการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพที่ยั่งยืน และเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบของกฎหมาย จริยธรรม และหลักการแข่งขันที่เป็นธรรม โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อคู่แข่งทางการค้า ตลาด และผู้มีส่วนได้เสียโดยรวม

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) กฎหมายว่าด้วยการแข่งขันทางการค้า กฎหมายและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เหมาะสม ส่งเสริมการแข่งขันอย่างเป็นธรรม และเสริมสร้างความเชื่อมั่นในระยะยาว

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้า

1. การแข่งขันอย่างเป็นธรรมและสุจริต

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและสุจริต (Fair Competition) โดยไม่ใช้วิธีการที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อกฎหมายเพื่อให้ได้เปรียบทางการแข่งขัน เช่น การให้ข้อมูลเท็จ การบิดเบือนข้อเท็จจริง การทำลายชื่อเสียง หรือการกระทำใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อคู่แข่งทางการค้าและระบบการแข่งขันโดยรวม

2. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการแข่งขันทางการค้า

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการแข่งขันทางการค้าและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจเข้าข่ายการผูกขาด การสมยอมราคา การใช้อำนาจเหนือตลาดโดยไม่เป็นธรรม หรือการจำกัดการแข่งขันในลักษณะที่อาจบิดเบือนกลไกตลาด

3. การเคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาและข้อมูลทางธุรกิจ

บริษัทฯ เคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา ความลับทางการค้า และข้อมูลทางธุรกิจของคู่แข่งทางการค้า โดยไม่ล่วงละเมิด ลอกเลียนแบบ หรือใช้ข้อมูลที่ได้มาโดยมิชอบ รวมถึงไม่สนับสนุนหรือยอมรับการกระทำใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ

4. การรักษาความลับและการไม่ใช้ข้อมูลโดยมิชอบ

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องรักษาความลับของข้อมูลทางธุรกิจ และไม่ใช้ข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะของคู่แข่งทางการค้า ไม่ว่าจะได้มาโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนหรือประโยชน์ของบริษัทโดยมิชอบ

5. จรรยาบรรณธุรกิจและการสร้างความตระหนักรู้

บริษัทฯ กำหนดให้จรรยาบรรณธุรกิจและแนวปฏิบัติด้านจริยธรรมครอบคลุมถึงการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าอย่างเหมาะสม และสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรับทราบและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความตระหนักรู้และวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมการแข่งขันอย่างเป็นธรรม

6. การติดตาม ตรวจสอบ และการจัดการกรณีไม่เป็นไปตามนโยบาย

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้าอย่างเหมาะสม และกำหนดแนวทางในการจัดการกรณีที่พบการกระทำที่อาจขัดต่อกฎหมายหรือจรรยาบรรณ โดยยึดหลักความโปร่งใส ความเป็นธรรม และความรับผิดชอบ

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการดังนี้

- สื่อสารนโยบายการแข่งขันทางการค้าแก่พนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
- กำหนดให้การปฏิบัติตามกฎหมายการแข่งขันทางการค้าเป็นส่วนหนึ่งของจรรยาบรรณธุรกิจ
- ไม่พบข้อร้องเรียนหรือกรณีการกระทำที่เข้าข่ายการละเมิดกฎหมายการแข่งขันทางการค้า
- มีช่องทางรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนเกี่ยวกับพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม

การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม การแข่งขันอย่างเป็นธรรม และการสร้างความยั่งยืนให้แก่ระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมในระยะยาว

คู่ค้า

บริษัท วิลล่า คุมาลย์ จำกัด (มหาชน) ตระหนักว่าคู่ค้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ความต่อเนื่องของห่วงโซ่อุปทาน และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และมีความรับผิดชอบ โดยกำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับคู่ค้าให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหลักจริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์กับคู่ค้าในลักษณะของพันธมิตรทางธุรกิจ (Business Partner) บนพื้นฐานของความไว้วางใจ ความเป็นธรรม และการเติบโตร่วมกันในระยะยาว พร้อมทั้งส่งเสริมให้คู่ค้าดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ตลอดห่วงโซ่อุปทาน

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการเกี่ยวกับคู่ค้า

1. การคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส

บริษัทฯ กำหนดกระบวนการคัดเลือกและประเมินคู่ค้าอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยพิจารณาจากคุณภาพ ราคา ความน่าเชื่อถือ ความสามารถในการดำเนินงาน และการปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2. การปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ และดำเนินธุรกิจตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงกันอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว

3. การป้องกันการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด โดยไม่เรียกรับหรือให้สินบน รวมถึงไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจกับคู่ค้า

4. การเคารพสิทธิมนุษยชนและแรงงาน

บริษัทฯ สนับสนุนให้คู่ค้าดำเนินธุรกิจโดยเคารพสิทธิมนุษยชนและแรงงาน ไม่ใช้แรงงานผิดกฎหมายหรือแรงงานเด็ก และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

5. การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ สนับสนุนให้คู่ค้าดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อร่วมกันลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในห่วงโซ่อุปทาน

6. การรักษาความลับและข้อมูลทางธุรกิจ

บริษัทฯ และคู่ค้าต้องรักษาความลับของข้อมูลทางธุรกิจซึ่งกันและกัน และไม่นำข้อมูลไปใช้ในทางที่ไม่เหมาะสมหรือก่อให้เกิดความเสียหาย

7. การติดตามและประเมินผลคู่ค้า

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของคู่ค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าคู่ค้าปฏิบัติตามข้อตกลง มาตรฐาน และข้อกำหนดด้าน ESG ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการด้านการบริหารจัดการคู่ค้า ดังนี้

- ดำเนินการคัดเลือกและประเมินคู่ค้าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม
- สื่อสารนโยบายด้านจริยธรรมธุรกิจและการต่อต้านการทุจริตให้คู่ค้ารับทราบ
- กำหนดเงื่อนไขด้านคุณภาพ มาตรฐาน และการปฏิบัติตามกฎหมายในสัญญาทางธุรกิจ
- ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของคู่ค้าอย่างต่อเนื่อง
- ไม่พบกรณีที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับการละเมิดข้อกำหนดด้านจริยธรรม การทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมต่อคู่ค้า

การทบทวนนโยบาย

บริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับคู่ค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นการสร้างห่วงโซ่อุปทานที่มีความรับผิดชอบ โปร่งใส และยั่งยืนในระยะยาว

เจ้าหน้าที่

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ตระหนักว่าเจ้าหน้าที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทสำคัญต่อเสถียรภาพทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่อย่างเป็นธรรม โปร่งใส และมีความรับผิดชอบ โดยกำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหน้าที่ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มุ่งมั่นบริหารจัดการภาระหนี้สินอย่างมีวินัยทางการเงิน รักษาความน่าเชื่อถือทางเครดิต และปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าหน้าที่ในระยะยาว

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่

1. การปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาและภาระผูกพัน

บริษัทฯ ปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อตกลง และภาระผูกพันที่มีต่อเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด รวมถึงการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

2. การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและโปร่งใส

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่เกี่ยวข้องแก่เจ้าหน้าที่อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถประเมินความเสี่ยงและสถานะทางการเงินของบริษัทได้อย่างเหมาะสม

3. การบริหารจัดการสภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทฯ บริหารจัดการสภาพคล่องและโครงสร้างทางการเงินอย่างรอบคอบ โดยมีการวางแผนทางการเงินและติดตามความสามารถในการชำระหนี้อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันได้อย่างต่อเนื่อง

4. การปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่เป็นธรรม

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม โดยไม่เลือกปฏิบัติ และไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเอารัดเอาเปรียบเจ้าหน้าที่

5. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำธุรกรรมกับเจ้าหน้าที่ โดยยึดหลักความโปร่งใส และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

6. การรักษาความสัมพันธ์และการสื่อสารกับเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารกับเจ้าหน้าที่อย่างต่อเนื่อง เปิดเผย และสร้างสรรค์ เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจและความเชื่อมั่นระหว่างกัน

7. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และเงื่อนไขทางการเงินที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการด้านการบริหารจัดการเจ้าหนี้อย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาทางการเงินและภาระผูกพันต่อเจ้าหนี้อย่างครบถ้วน
- บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดเพื่อรองรับการชำระหนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- เปิดเผยข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางที่เหมาะสมอย่างโปร่งใสและทันเวลา
- รักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ทางการค้า
- ไม่พบเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้หรือการผิดเงื่อนไขสัญญาทางการเงินที่มีนัยสำคัญ

การทบทวนนโยบาย

บริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับเจ้าหนี้สม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นการรักษาวินัยทางการเงิน ความน่าเชื่อถือ และความยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว

หน่วยงานราชการหรือภาครัฐ

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ทแอนด์สปา (มหาชน) ตระหนักว่าหน่วยงานราชการหรือภาครัฐเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทสำคัญต่อการกำกับดูแล การกำหนดนโยบาย และการส่งเสริมสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เป็นธรรมและยั่งยืน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยยึดหลัก ความถูกต้อง โปร่งใส และการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยกำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้ สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) กฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วย งานกำกับดูแล

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบ เคารพกฎหมาย และให้ความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐอย่างเหมาะสม เพื่อสนับสนุน การพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืน

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับหน่วยงานราชการหรือภาครัฐ

1. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่ เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายอย่างสม่ำเสมอ

2. การดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อป้องกันการกระทำที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อกฎหมาย

3. การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ยึดมั่นในนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยไม่ให้หรือรับสินบนจากเจ้าหน้าที่ของรัฐ รวมถึงไม่สนับสนุนการกระทำใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความไม่โปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ

4. การให้ความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐ

บริษัทฯ ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานราชการในการปฏิบัติตามกฎหมาย การตรวจสอบ และการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา

5. การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลตามที่กฎหมายกำหนดอย่างถูกต้อง โปร่งใส และทันเวลา เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือ

6. การมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม

บริษัทฯ สนับสนุนการดำเนินงานของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม

7. การควบคุมการติดต่อประสานงานกับภาครัฐ

บริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐให้เป็นไปอย่างเหมาะสม โปร่งใส และอยู่ภายใต้กรอบกฎหมาย และจริยธรรมทางธุรกิจ

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการด้านความสัมพันธ์กับหน่วยงานภาครัฐ ดังนี้

- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลอย่างเคร่งครัด

- เปิดเผยข้อมูลและรายงานที่เกี่ยวข้องต่อหน่วยงานภาครัฐอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา
- ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบหรือการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- ดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง
- ไม่พบกรณีการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่มีนัยสำคัญ

การทบทวนนโยบาย

บริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับหน่วยงานภาครัฐอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย และยั่งยืนในระยะยาว

ชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมเป็นคู่หูที่มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทสำคัญต่อความยั่งยืนของธุรกิจ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ควบคู่ไปกับการสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจ โดยกำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (CG Code) กฎหมาย และแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) และการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับชุมชน การพัฒนาคุณภาพชีวิต และการดูแลสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างการเติบโตของธุรกิจและสังคมในระยะยาว

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับชุมชนและสังคม

1. การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ พิจารณาผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ และกำหนดมาตรการป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างเหมาะสม

2. การมีส่วนร่วมและการรับฟังความคิดเห็นของชุมชน

บริษัทฯ ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชน โดยเปิดโอกาสให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียน เพื่อปรับปรุงการดำเนินงานให้สอดคล้องกับความต้องการของชุมชน

3. การพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ สนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิต การศึกษา สุขภาพ และการพัฒนาสังคม โดยมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์ให้แก่ชุมชนรอบพื้นที่ดำเนินธุรกิจ

4. การดูแลสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

5. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ เคารพสิทธิมนุษยชนของชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย โดยไม่ดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล

6. การสื่อสารอย่างโปร่งใสกับชุมชน

บริษัทฯ ให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับโครงการหรือการดำเนินงานแก่ชุมชนอย่างเหมาะสม โปร่งใส และเข้าใจง่าย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดี

7. การจัดการข้อร้องเรียนจากชุมชน

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางรับข้อร้องเรียนจากชุมชน และดำเนินการแก้ไขปัญหาอย่างเหมาะสม รวดเร็ว และเป็นธรรม

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์กับชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม
- พร้อมกำหนดมาตรการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชน และเปิดรับฟังความคิดเห็นผ่านช่องทางที่เหมาะสม
- สนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคมและการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ดำเนินโครงการ

- มีช่องทางรับข้อร้องเรียนจากชุมชน และดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสม
- ไม่พบข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับผลกระทบต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

การทบทวนนโยบาย

บริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับชุมชนและสังคมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย แนวโน้มด้านความยั่งยืน และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย โดยมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าร่วม (Shared Value) และการเติบโตอย่างสมดุลระหว่างธุรกิจ ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างสมดุลและเป็นธรรม โดยนอกเหนือจากนโยบายเฉพาะด้านที่กำหนดไว้สำหรับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มแล้ว บริษัทฯ ยังได้กำหนดแนวปฏิบัติอื่น ๆ เพื่อเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และความยั่งยืนขององค์กร

บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้มีส่วนได้เสียผ่านการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา การรับฟังความคิดเห็น และการตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมการดำเนินธุรกิจตามหลักจริยธรรมและการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางสื่อสารและการรับข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงมีมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน เพื่อให้สามารถแจ้งข้อมูลหรือข้อกังวลได้อย่างปลอดภัย และนำข้อมูลดังกล่าวไปใช้ในการปรับปรุงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการดังนี้

- เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียอย่างต่อเนื่องผ่านช่องทางที่เหมาะสม
- มีช่องทางรับข้อร้องเรียนและข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสีย และดำเนินการติดตามแก้ไขอย่างเหมาะสม
- ส่งเสริมการดำเนินธุรกิจตามหลักจริยธรรมและนโยบายต่อต้านการทุจริต
- ไม่พบข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) เป็นกรอบการประพฤติปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดขึ้นเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือเป็นมาตรฐานร่วมกันในการดำเนินงาน โดยมุ่งสร้างการเติบโตที่ยั่งยืน โปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับหลักบรรษัทภิบาลที่ดี (Good Corporate Governance) และยึดถือหลักคุณธรรมเป็นพื้นฐานของการดำเนินธุรกิจ ภายใต้วัตถุประสงค์สำคัญดังต่อไปนี้:

- 1) ความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และตรวจสอบได้
 - ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ ไม่ทุจริต และเคารพกฎหมายและกฎระเบียบทั้งหมด
 - เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และไม่บิดเบือน
 - ส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ
- 2) ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น
 - บริหารจัดการทรัพยากรอย่างรอบคอบ เพื่อเพิ่มคุณค่าอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น
 - รักษามาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นธรรมและเท่าเทียม
 - หลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีระบบควบคุมภายในที่เข้มแข็ง
- 3) การดูแลลูกค้าและผู้บริโภค
 - ส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพ ปลอดภัย และเป็นไปตามสัญญา
 - ให้ข้อมูลสินค้าถูกต้อง ไม่หลอกลวง
 - รับข้อร้องเรียนด้วยความจริงใจ และแก้ไขปัญหาอย่างรวดเร็วและยุติธรรม
- 4) ความรับผิดชอบต่อคู่ค้าและผู้รับเหมาช่วง
 - ปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส และแข่งขันอย่างถูกต้อง
 - เลือกคู่ค้าบนพื้นฐานมาตรฐาน คุณภาพ และจรรยาบรรณ
 - ไม่รับหรือให้ผลประโยชน์ที่อาจมีผลต่อความเป็นกลางในการตัดสินใจ
- 5) การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม
 - เคารพสิทธิมนุษยชน และไม่เลือกปฏิบัติ
 - สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย ส่งเสริมการพัฒนาความสามารถ
 - สนับสนุนวัฒนธรรมองค์กรที่มีคุณธรรม เคารพซึ่งกันและกัน และทำงานเป็นทีม
- 6) ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
 - พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างรับผิดชอบต่อสังคม ไม่สร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
 - ส่งเสริมกิจกรรมเพื่อชุมชนรอบโครงการ
 - ดำเนินงานด้วยหลักความยั่งยืน ลดการใช้ทรัพยากรเกินจำเป็น และบริหารขยะอย่างเหมาะสม
- 7) การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
 - ปฏิบัติตามกฎหมายด้านอสังหาริมทรัพย์ ผังเมือง ก่อสร้าง และสิ่งแวดล้อม
 - ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) และกฎหมายบริษัทมหาชน
 - ติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายเพื่อปรับปรุงแนวปฏิบัติตลอดเวลา
- 8) การรายงานการฝ่าฝืนและมาตรการตรวจสอบ
 - สนับสนุนให้พนักงานแจ้งเบาะแสกรณีพบพฤติกรรมทุจริตหรือผิดจรรยาบรรณ
 - บริษัทฯ มีมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน
 - แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามผล

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ : <https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์, การป้องกันการฟอกเงิน, การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ, การปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎระเบียบต่าง ๆ, การใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สิน, การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม, การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ, การจัดการสิ่งแวดล้อม, สิทธิมนุษยชน, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ และอยู่บนพื้นฐานของความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย

หลักการนี้ถือเป็นส่วนสำคัญของแนวปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี (Good Corporate Governance) และถูกนำไปใช้กับ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับ ตลอดจนคู่ค้าทางธุรกิจ

1) หลักการสำคัญ

- บุคลากรของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยไม่ให้ผลประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลใกล้ชิดมากระทบต่อการตัดสินใจ
- ต้องหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน เช่น การทำธุรกรรมกับบริษัทที่ตนมีส่วนได้เสีย การรับผลประโยชน์พิเศษ หรือการใช้ข้อมูลที่ได้จากตำแหน่งหน้าที่เพื่อประโยชน์ส่วนตน
- การตัดสินใจทางธุรกิจต้องอยู่บนหลักความโปร่งใส ความเป็นธรรม และตรวจสอบได้

2) แนวปฏิบัติในการป้องกัน

บริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติที่ชัดเจน ดังนี้:

2.1 การเปิดเผยและรายงานผลประโยชน์ทับซ้อน

- บุคลากรต้องแจ้งผลประโยชน์ที่อาจทับซ้อน หรืออาจส่งผลกระทบต่อความเป็นกลางในการตัดสินใจ
- การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกรรมการหรือบุคคลใกล้ชิดต้องเปิดเผยต่อคณะกรรมการบริษัท และต้องได้รับการอนุมัติอย่างเป็นทางการ

2.2 การงดเว้นการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

- หากกรรมการหรือผู้บริหารมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ต้องงดเว้นการให้ความเห็น หรือการลงมติในประเด็นนั้น (Recusal)

2.3 การใช้ข้อมูลบริษัทฯ อย่างเหมาะสม

- ห้ามนำข้อมูลภายใน ข้อมูลลูกค้า หรือข้อมูลเชิงธุรกิจไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน
- ห้ามกระทำการที่อาจทำให้บริษัทเสียหาย แม้จะได้รับหรือไม่รับผลประโยชน์ก็ตาม

3) ระบบกำกับดูแลและการควบคุมภายใน

- บริษัทฯ กำหนดกระบวนการตรวจสอบภายในและตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) เพื่อป้องกันและติดตามความเสี่ยงด้านผลประโยชน์ทับซ้อน
- ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (Related Party Transactions) ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์อย่างเคร่งครัด

4) มาตรการทางวินัย

- การฝ่าฝืนแนวปฏิบัตินี้ถือเป็นการกระทำผิดวินัย และอาจนำไปสู่บทลงโทษทางวินัยหรือกฎหมาย
- บริษัทฯ มีสิทธิดำเนินการสอบสวนอย่างเป็นธรรม และดำเนินการตามความเหมาะสม

5) การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่โปร่งใส

- บริษัทฯ จัดให้มีการสื่อสารและอบรมพนักงานเป็นประจำ เพื่อให้เข้าใจและตระหนักถึงความเสี่ยงจากผลประโยชน์ทับซ้อน
- ส่งเสริมให้บุคลากรแจ้งเบาะแสหากพบพฤติกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน โดยบริษัทฯ รับประกันการคุ้มครองผู้ร้องเรียน

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นแนวปฏิบัติหลักที่ช่วยรักษาความโปร่งใส ความน่าเชื่อถือ และการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมุ่งมั่นให้ทุกฝ่ายปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร

ลิงก์การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ : <https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล โดยให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเกิดขึ้นภายในองค์กรหรือระหว่างทำธุรกิจกับหน่วยงานภายนอก

แนวปฏิบัตินี้ครอบคลุม กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับ คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท เพื่อสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ "ไม่ยอมรับการทุจริตโดยเด็ดขาด" (Zero Tolerance)

1) หลักการสำคัญของนโยบายต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

- ห้ามให้หรือรับสินบน ผลประโยชน์แอบแฝง หรือสิ่งตอบแทนใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจทางธุรกิจ
- ดำเนินธุรกิจอย่างตรงไปตรงมา ไม่เสนอผลประโยชน์พิเศษต่อเจ้าหน้าที่รัฐ ลูกค้า หรือคู่ค้า
- ส่งเสริมให้มีการกำกับดูแลภายในอย่างรัดกุม และรักษาความโปร่งใสในทุกกระบวนการ

2) ขอบเขตการดำเนินงาน

นโยบายนี้ครอบคลุมการป้องกันการทุจริตในทุกบริบท เช่น

- การให้-รับของขวัญและการเลี้ยงรับรอง
- การจัดซื้อจัดจ้างและการคัดเลือกผู้รับเหมา
- การพัฒนาโครงการและการขออนุญาตก่อสร้าง
- การทำธุรกรรมกับหน่วยงานรัฐและเอกชน
- การจัดการเงินสด งบประมาณ และทรัพยากรของบริษัท

3) แนวปฏิบัติหลักในการป้องกันการทุจริต

3.1 ความโปร่งใสในกระบวนการดำเนินงาน

- ทุกขั้นตอนทางธุรกิจต้องสามารถตรวจสอบได้
- มีการอนุมัติหลายชั้น (Segregation of Duties) เพื่อลดความเสี่ยงการทุจริต

3.2 การควบคุมภายในและการตรวจสอบ

- บริษัทฯ จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและสอดคล้องตามมาตรฐานของ ก.ล.ด.
- คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) และหน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินความเสี่ยงการทุจริตอย่างต่อเนื่อง

3.3 การอบรมและสร้างจิตสำนึก

- จัดฝึกอบรมเกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตให้แก่พนักงานเป็นประจำ
- ปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตเป็นหลัก

4) การแจ้งเบาะแสและการคุ้มครองผู้ร้องเรียน

- บริษัทฯ เปิดช่องทางสำหรับแจ้งพฤติกรรมอันมีลักษณะทุจริต โดยรักษาความลับของผู้ร้องเรียน
- มีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเหตุไม่ให้ถูกตอบโต้ หรือถูกกลั่นแกล้ง
- การสอบสวนจะดำเนินการอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และเป็นไปตามกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี

5) การจัดการเมื่อพบการทุจริต

- หากพบการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริต บริษัทฯ จะดำเนินการสอบสวนทันที
- ผู้กระทำผิดต้องถูกลงโทษตามระเบียบของบริษัทฯ และอาจรวมถึงการดำเนินคดีตามกฎหมาย
- บริษัทฯ จะทบทวนและปรับปรุงระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเหตุซ้ำ

6) ความร่วมมือกับคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ

- บริษัทฯ กำหนดให้คู่ค้า ผู้รับเหมา และพันธมิตรต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตของบริษัทฯ
- กระบวนการคัดเลือกคู่ค้าโปร่งใส เป็นธรรม และผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติ (Due Diligence)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจโดยปราศจากการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เข้มแข็ง ช่องทางแจ้งเบาะแสที่ปลอดภัย และการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยืนหยัดในความซื่อสัตย์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อนักลงทุน ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า และสังคมในระยะยาว

ลิงก์การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน : <https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่โปร่งใส และปลอดจากการทุจริตหรือการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายและจรรยาบรรณธุรกิจ ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดให้มีระบบ “การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน” เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงาน ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย สามารถรายงานพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมได้อย่างปลอดภัยและเป็นความลับ

1) วัตถุประสงค์ของระบบแจ้งเบาะแส

- เพื่อให้บริษัทฯ สามารถตรวจสอบและป้องกันการทุจริต ความประพฤติผิดวินัย การละเมิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ
- เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีช่องทางรายงานข้อสงสัยโดยไม่ต้องกังวลว่าจะได้รับการตอบโต้
- เพื่อยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ขององค์กร

2) ขอบเขตของการแจ้งเบาะแส

สามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนเกี่ยวกับเรื่องต่าง ๆ เช่น

- การทุจริตหรือคอร์รัปชัน
- การฉ้อโกง การกักขัง หรือการใช้ทรัพย์สินบริษัทในทางมิชอบ
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- การละเมิดกฎหมาย อนุญัตติก่อสร้าง มาตรฐานแรงงาน สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายภายในบริษัท
- การเลือกปฏิบัติ การล่วงละเมิด หรือการประพฤติผิดจริยธรรม
- การกระทำใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

3) ช่องทางการแจ้งเบาะแส

บริษัทฯ จัดให้มีหลายช่องทางเพื่อความสะดวกและปลอดภัย เช่น

- ช่องทางอีเมล
- ส่งหนังสือถึงคณะกรรมการตรวจสอบหรือหน่วยงานกำกับดูแลภายใน

4) กระบวนการรับเรื่องและสอบสวน

- บริษัทฯ จะรับเรื่องร้องเรียนเป็นความลับและตรวจสอบเบื้องต้นโดยหน่วยงานอิสระภายใน
- หากมีมูล จะดำเนินการสอบสวนอย่างเป็นทางการ โดยคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้ได้รับมอบหมาย
- ผู้ถูกร้องเรียนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมตามหลักสันนิษฐานว่าเป็นผู้บริสุทธิ์จนกว่าจะพิสูจน์ได้
- เมื่อสอบสวนเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะแจ้งผลการพิจารณาต่อผู้ร้องเรียนตามความเหมาะสม

5) การคุ้มครองผู้ร้องเรียนและผู้ให้ข้อมูล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญสูงสุดในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส โดยมีหลักการดังนี้

- เก็บข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ร้องเรียนเป็นความลับ
- ป้องกันการตอบโต้ กลั่นแกล้ง หรือผลกระทบด้านลบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ร้องเรียนที่แจ้งข้อมูลโดยสุจริตจะไม่ถูกลงโทษทางวินัย
- หากพบว่ามีคำตอบโต้ผู้ร้องเรียน บริษัทฯ จะดำเนินการมาตรการทางวินัยทันที

6) ความรับผิดชอบของผู้เกี่ยวข้อง

- คณะกรรมการตรวจสอบ และหน่วยงานกำกับดูแลภายในรับผิดชอบกำกับดูแลและติดตามผล
- ผู้บริหารต้องส่งเสริมให้มีการใช้ระบบแจ้งเบาะแสอย่างจริงจังและโปร่งใส
- พนักงานทุกคนต้องรู้สิทธิและหน้าที่ในการรายงานเบาะแสเมื่อพบการทุจริตหรือความเสี่ยงด้านจริยธรรม

7) การทบทวนและปรับปรุงระบบ

บริษัทฯ จะทบทวนนโยบายแจ้งเบาะแสเป็นประจำ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงเพื่อเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ปลอดภัยและโปร่งใสอย่างต่อเนื่อง

การแจ้งเบาะแสและการคุ้มครองผู้ร้องเรียนของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) เป็นกลไกสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างความโปร่งใสและความรับผิดชอบต่อองค์กร โดยเปิดโอกาสให้ทุกฝ่ายสามารถรายงานพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมได้อย่างปลอดภัย พร้อมทั้งมีมาตรการคุ้มครองเพื่อให้มั่นใจว่าเสียงของผู้ร้องเรียนจะได้รับการรับฟังและดำเนินการอย่างยุติธรรม

ลิงก์การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน : <https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน (Inside Information) ในทางที่อาจก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือสร้างความเสียหายต่อตลาดทุนและผู้ถือหุ้น บริษัทจึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่ชัดเจนเพื่อป้องกันการซื้อขายหลักทรัพย์โดยอาศัยข้อมูลภายใน (Insider Trading) และเพื่อให้ข้อมูลของบริษัทถูกใช้ตามวัตถุประสงค์อย่างเหมาะสม โปร่งใส และยุติธรรม

แนวปฏิบัตินี้ครอบคลุม กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ รวมถึงที่ปรึกษาและผู้รับเหมาในบางกรณี

1) หลักการสำคัญ

- ข้อมูลภายในคือข้อมูลสำคัญที่ยังไม่เปิดเผยสู่สาธารณะ และอาจมีผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนหรือราคาหลักทรัพย์
- ผู้ที่รู้ข้อมูลดังกล่าวต้องไม่ใช้ข้อมูลเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง
- บริษัทมุ่งสร้างความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นทุกราย และยกระดับมาตรฐานโปร่งใสขององค์กร

2) แนวปฏิบัติในการป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

2.1 การเปิดเผยข้อมูลอย่างเท่าเทียม (Fair Disclosure)

- บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อสาธารณะผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์และช่องทางที่เป็นทางการ
- หลีกเลี่ยงการเปิดเผยข้อมูลเฉพาะกลุ่ม ซึ่งอาจทำให้บุคคลบางรายได้เปรียบในการตัดสินใจลงทุน

2.2 การกำหนดช่วงตมซื้อขายหุ้น (Blackout Period)

- กรรมการและผู้บริหารระดับสูงต้องงดเว้นการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในช่วงก่อนการเปิดเผยผลประกอบการหรือข้อมูลสำคัญ
- ระยะเวลา Blackout ถูกกำหนดล่วงหน้าและประกาศแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องทราบอย่างชัดเจน

2.3 การควบคุมการเข้าถึงข้อมูล (Information Control)

- จำกัดสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลเฉพาะตามความจำเป็นในการปฏิบัติงาน
- มีการกำหนดชั้นความลับของข้อมูล และใช้มาตรการด้าน IT เพื่อป้องกันการรั่วไหล
- บุคคลภายนอก เช่น ที่ปรึกษา ผู้รับเหมา หรือสถาปนิก ต้องลงนามข้อตกลงรักษาความลับ (NDA) ก่อนเข้าถึงข้อมูลสำคัญ

2.4 การรายงานการถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหาร

- กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกำหนด
- บริษัทฯ ติดตามและรายงานการเคลื่อนไหวดังกล่าวเพื่อความโปร่งใส

3) การให้ความรู้และสร้างวัฒนธรรมองค์กร

- บริษัทฯ จัดอบรมและเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับ Insider Trading ให้พนักงานเข้าใจข้อกำหนดและความเสี่ยง
- สร้างวัฒนธรรมที่ยึดมั่นในจริยธรรมและปฏิเสธการใช้อิทธิพลภายในเพื่อผลประโยชน์ส่วนตน

4) การตรวจสอบและการดำเนินการทางวินัย

- หน่วยงานตรวจสอบภายใน และคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่กำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย
- หากพบการฝ่าฝืน อาจถูกลงโทษทางวินัย และอาจรวมถึงการดำเนินคดีตามกฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทฯ จะทบทวนแนวปฏิบัตินี้เป็นประจำเพื่อให้ทันต่อสถานการณ์และแนวทางการกำกับดูแลใหม่ ๆ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นป้องกันการใช้อิทธิพลภายในอย่างเข้มงวด เพื่อรักษาความยุติธรรมของตลาดทุน ปกป้องผู้ถือหุ้น และเสริมสร้างภาพลักษณ์ความโปร่งใสขององค์กร ด้วยมาตรการทั้งด้านการควบคุมข้อมูล ระบบ Blackout Period การอบรมพนักงาน และการกำกับดูแลอย่างรัดกุม เพื่อให้การดำเนินงานทั้งหมดเป็นไปตามกฎหมายและความคาดหวังของนักลงทุน

ลิงก์การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ : <https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

การป้องกันการฟอกเงิน

บริษัท วิลล่า คุมาลย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินมูลค่าสูง ตระหนักถึงความเสี่ยงด้านการฟอกเงิน และให้ความสำคัญกับการป้องกันไม่ให้บริษัทฯ ถูกใช้เป็นช่องทางในการกระทำความผิดกฎหมาย โดยบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย และยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ภายใต้แนวคิดการไม่ยอมรับการกระทำที่เกี่ยวข้องกับการฟอกเงินในทุกรูปแบบ (Zero Tolerance)

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการป้องกันและต่อต้านการฟอกเงิน (Anti-Money Laundering: AML) เป็นส่วนหนึ่งของกรอบการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยครอบคลุมการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการกำหนดกระบวนการรู้จักลูกค้า (Know Your Customer: KYC) การตรวจสอบตัวตนของลูกค้าและคู่ค้า และการประเมินความเสี่ยงตามแนวทาง Risk-Based Approach โดยพิจารณาจากประเภทลูกค้า แหล่งที่มาของเงิน และลักษณะของธุรกรรม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมที่เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การกำหนดช่องทางการรับชำระเงินที่สามารถตรวจสอบได้ การกำหนดขั้นตอนการอนุมัติธุรกรรมที่มีความเสี่ยง และการจัดเก็บข้อมูลธุรกรรมเพื่อรองรับการตรวจสอบย้อนหลัง รวมถึงการเฝ้าระวังและรายงานธุรกรรมที่อาจเข้าข่ายต้องสงสัยตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิ ฝ่ายบัญชี การเงินและงบประมาณ ฝ่ายขาย และทีมตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่กำกับดูแล ติดตาม และประเมินประสิทธิผลของมาตรการดังกล่าว โดยมีการรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปอย่างสอดคล้องกับกฎหมายและความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างความตระหนักรู้แก่พนักงาน โดยเฉพาะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขายและการรับชำระเงิน เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง และสามารถระบุความเสี่ยงหรือธุรกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการฟอกเงินได้อย่างเหมาะสม

การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ

บริษัท วิลล่า คุมาลย์ จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง และการให้ความบันเทิงทางธุรกิจ (Gifts, Hospitality and Entertainment: GHE) ให้เป็นส่วนหนึ่งของนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ภายใต้หลักการไม่ยอมรับการให้หรือรับสินบนในทุกรูปแบบ (Zero Tolerance)

นโยบายดังกล่าวครอบคลุมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่ปฏิบัติงานในนามบริษัทฯ โดยกำหนดให้การให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง หรือการให้ความบันเทิงทางธุรกิจ ต้องเป็นไปตามธรรมเนียมปฏิบัติทางธุรกิจที่เหมาะสม มีมูลค่าไม่เกินสมควร โปร่งใส และไม่ก่อให้เกิดอิทธิพลต่อการตัดสินใจทางธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทฯ ห้ามมิให้มีการให้หรือรับเงินสดหรือสิ่งเทียบเท่าเงินสด และห้ามการให้หรือรับในลักษณะที่อาจตีความได้ว่าเป็นการจูงใจหรือแลกเปลี่ยนผลประโยชน์ โดยเฉพาะในช่วงที่มีการพิจารณาทางธุรกิจ

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมที่เหมาะสม เช่น การกำหนดขั้นตอนการอนุมัติ การบันทึกและรายงานรายการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแนวปฏิบัติในกรณีที่ไม่สามารถปฏิเสธการรับของขวัญได้ เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้อย่างโปร่งใส และลดความเสี่ยงด้านการทุจริต

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิ แผนกทรัพยากรบุคคล และทีมตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ติดตาม และประเมินการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว โดยมีการรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปอย่างสอดคล้องกับนโยบายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสื่อสารและสร้างความตระหนักรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริต และการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม

การปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎระเบียบต่าง ๆ

บริษัท วิลล่า คุมาลย์ จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบของกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยถือเป็นส่วนสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านกฎหมาย (Compliance Risk) และผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance Framework) ให้ครอบคลุมกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการเป็นบริษัทจดทะเบียน อาทิ กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายผังเมืองและควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ภายใต้หลักการไม่ยอมรับการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายในทุกรูปแบบ

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการสนับสนุนการปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การติดตามและประเมินการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายอย่างสม่ำเสมอ การกำหนดกระบวนการควบคุมภายในให้สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายในแต่ละกระบวนการธุรกิจ รวมถึงการตรวจสอบการปฏิบัติงานโดยหน่วยงานตรวจสอบภายใน และการจัดเก็บข้อมูลเพื่อรองรับการตรวจสอบจากหน่วยงานกำกับดูแล

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ทีมกฎหมาย ทีมรักษากฎหมาย และทีมตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยมีการรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และสอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการส่งเสริมความรู้และสร้างความตระหนักรู้ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความถูกต้อง โปร่งใส และมีความรับผิดชอบ

การใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สิน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ปลอดภัย และมีประสิทธิภาพ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อป้องกันการสูญหาย การนำไปใช้ในทางที่ไม่เหมาะสม และผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัท

นโยบายและแนวปฏิบัติ

บริษัทฯ กำหนดแนวทางในการใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สินของบริษัท ครอบคลุมทั้งทรัพย์สินที่เป็นตัวเงิน ทรัพย์สินทางกายภาพ และทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตน เช่น ข้อมูลสารสนเทศ ระบบเทคโนโลยี และทรัพย์สินทางปัญญา โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับมีหน้าที่ใช้ทรัพย์สินของบริษัทเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจเท่านั้น และต้องดูแลรักษาอย่างเหมาะสม ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท

ในด้านข้อมูล บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาความลับ (Confidentiality) ความถูกต้องครบถ้วน (Integrity) และความพร้อมใช้งาน (Availability) ของข้อมูล โดยกำหนดให้มีการจัดชั้นความลับของข้อมูล การควบคุมสิทธิการเข้าถึง และการใช้งานข้อมูลให้เป็นไปตามความจำเป็นในการปฏิบัติงาน (Need-to-know basis)

มาตรการดำเนินการ

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมเพื่อให้การใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ได้แก่

- การกำหนดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลและระบบสารสนเทศตามบทบาทหน้าที่ และมีการทบทวนสิทธิอย่างสม่ำเสมอ
- การป้องกันการเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต รวมถึงการรักษาความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
- การจัดให้มีระบบควบคุมทรัพย์สิน เช่น การขึ้นทะเบียนทรัพย์สิน การตรวจนับทรัพย์สิน และการบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม
- การกำหนดแนวปฏิบัติในการใช้อุปกรณ์ของบริษัท เช่น คอมพิวเตอร์ ระบบเครือข่าย และอุปกรณ์สำนักงาน เพื่อป้องกันการใช้งานที่ไม่เหมาะสม
- การจัดเก็บและสำรองข้อมูล (Backup) เพื่อรองรับเหตุการณ์ไม่คาดคิด และสนับสนุนความต่อเนื่องทางธุรกิจ

การกำกับดูแลและการติดตามผล

บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น แผนกเทคโนโลยีสารสนเทศ ฝ่ายบัญชี การเงินและงบประมาณ และทีมตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามการใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สินของบริษัท โดยมีการตรวจสอบและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายและมีประสิทธิภาพ

การสร้างวัฒนธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความรู้ความเข้าใจแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับการใช้และการรักษาข้อมูลและทรัพย์สินของบริษัท ผ่านการสื่อสารนโยบายและการอบรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มีความรับผิดชอบและตระหนักถึงความสำคัญของการปกป้องทรัพย์สินขององค์กร

โดยภาพรวม บริษัทฯ มุ่งมั่นบริหารจัดการข้อมูลและทรัพย์สินขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ตามแนวทาง ESG ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET ESG)

การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการแข่งขันทางการค้าที่เป็นธรรม โปร่งใส และสอดคล้องกับกฎหมายการแข่งขันทางการค้า (Competition Law) ที่เกี่ยวข้อง โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านกฎหมายและชื่อเสียง (Compliance and Reputation Risk) และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามหลักการแข่งขันที่เป็นธรรม โดยหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่อาจเข้าข่ายจำกัดการแข่งขันหรือเอาเปรียบทางการค้า โดยเฉพาะในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการแข่งขันด้านราคา ทำเล และเงื่อนไขทางการตลาด ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ยอมรับการกระทำที่มีลักษณะเป็นการฮั้วราคา การตกลงแบ่งตลาด การแลกเปลี่ยนข้อมูลเชิงพาณิชย์กับคู่แข่งอย่างไม่เหมาะสม หรือการกำหนดเงื่อนไขทางการค้าที่ไม่เป็นธรรม

เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมที่เหมาะสม เช่น การกำหนดแนวทางการติดต่อกับคู่แข่ง แนวทางการตั้งราคาที่เหมาะสม การพิจารณาและอนุมัติข้อตกลงทางธุรกิจที่สำคัญ และการสื่อสารแนวปฏิบัติให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) สำหรับรายงานพฤติกรรมที่อาจเข้าข่ายการกระทำที่ไม่เป็นธรรม

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ทีมกฎหมาย และทีมตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ติดตามและประเมินการปฏิบัติตามกฎหมายการแข่งขันทางการค้า โดยมีการรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และสอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างความรู้ความเข้าใจแก่พนักงาน โดยเฉพาะหน่วยงานด้านการขาย การตลาด และการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง และลดความเสี่ยงในการกระทำที่อาจเข้าข่ายการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม

การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ (Information Security) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Governance) และการบริหารความเสี่ยงด้านไซเบอร์ (Cybersecurity Risk) โดยเฉพาะข้อมูลลูกค้าและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันการเข้าถึง การใช้ การเปิดเผย หรือการแก้ไขข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต อันอาจส่งผลกระทบต่อความดำเนินธุรกิจและความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (Information Security Policy) และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นกรอบในการบริหารจัดการข้อมูล โดยยึดหลักการรักษาความลับ (Confidentiality) ความถูกต้องครบถ้วน (Integrity) และความพร้อมใช้งาน (Availability) ของข้อมูล รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)

บริษัทฯ กำหนดมาตรการควบคุมที่เหมาะสม เช่น การกำหนดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลตามบทบาทหน้าที่ (Access Control) การป้องกันการเข้าถึงระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต การสำรองข้อมูลและการทดสอบแผนกู้คืนระบบ (Disaster Recovery) การเฝ้าระวังและบริหารจัดการเหตุการณ์ด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ รวมถึงการกำหนดแนวปฏิบัติในการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างเหมาะสม

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้แผนกเทคโนโลยีสารสนเทศและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำหน้าที่บริหารจัดการและติดตามความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล โดยมีการประเมินความเสี่ยง ทบทวนนโยบาย และรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างความตระหนักรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ผ่านการสื่อสารและการอบรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ และลดความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

การจัดการสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environmental Management) ให้เป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจในทุกขั้นตอน

บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมให้ครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบ การพัฒนาโครงการ การก่อสร้าง ไปจนถึงการส่งมอบโครงการ โดยยึดหลักการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อาทิ กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานกำกับดูแล

ในการดำเนินงาน บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ การจัดสรรพื้นที่สีเขียว การบริหารจัดการน้ำ และการเลือกใช้วัสดุและเทคโนโลยีที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพด้านพลังงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีมาตรการควบคุมผลกระทบจากการก่อสร้าง เช่น การควบคุมฝุ่น เสียง และการจัดการของเสียจากการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด และการดูแลสุขอนามัยภายในสถานที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิ แผนกพัฒนาโครงการ ฝ่ายก่อสร้าง และทีมบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยมีการรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายและสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมได้อย่างเหมาะสม

บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างความตระหนักรู้และการมีส่วนร่วมของพนักงาน คู่ค้า และผู้รับเหมา โดยมีการสื่อสารแนวปฏิบัติ ด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมให้ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โดยภาพรวม บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และลดผลกระทบต่อชุมชนและระบบนิเวศ เพื่อสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความรู้ความเข้าใจของบุคลากรพลสิทธิมนุษยชน (Human Rights) ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และจรรยาบรรณธุรกิจ โดยไม่ยอมรับการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกรูปแบบ (Zero Tolerance) ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการด้านสิทธิมนุษยชน (Human Rights Management) ให้เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลขององค์กร โดยครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดห่วงโซ่มูลค่า (Value Chain) ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา และชุมชน โดยยึดหลักการสอดคล้องกับกฎหมายแรงงาน และแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนในระดับสากล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม (Non-discrimination) การไม่ใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ การจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย (Occupational Health and Safety) รวมถึงการเคารพสิทธิของชุมชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมควบคู่กัน

เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการที่เกี่ยวข้อง เช่น การสื่อสารนโยบายและแนวปฏิบัติแก่พนักงานและคู่ค้า การกำหนดแนวทางให้คู่ค้าและผู้รับเหมาปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานและมาตรฐานด้านสิทธิมนุษยชน การจัดให้มีช่องทางการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) และการบริหารจัดการข้อร้องเรียนอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ทำหน้าที่กำกับดูแล ติดตาม และประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน โดยมีการรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายและสอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างความตระหนักรู้แก่พนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ผ่านการสื่อสารและการอบรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่เคารพสิทธิมนุษยชน และลดความเสี่ยงในการละเมิดสิทธิในการดำเนินธุรกิจ

โดยภาพรวม บริษัทฯ มุ่งมั่นบูรณาการหลักสิทธิมนุษยชนเข้ากับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทุกมิติ เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจ ความรับผิดชอบต่อสังคม และการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ตามแนวทาง ESG ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (Occupational Health and Safety: OHS) โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และการบริหารความเสี่ยงขององค์กร บริษัทฯ มุ่งมั่นสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย และไม่ยอมรับอุบัติเหตุจากการทำงาน (Zero Accident Mindset) เพื่อปกป้องพนักงาน คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย (Safety Management Framework) ให้ครอบคลุมการดำเนินงานในทุกขั้นตอน โดยเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากงานก่อสร้าง โดยยึดหลักการปฏิบัติตามกฎหมายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานอย่างเคร่งครัด

ในการดำเนินงาน บริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารจัดการความเสี่ยงเชิงป้องกัน (Preventive Approach) โดยมีการระบุ ประเมิน และควบคุมความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในแต่ละกิจกรรม เช่น งานก่อสร้าง งานติดตั้ง และการปฏิบัติงานภาคสนาม พร้อมทั้งกำหนดมาตรการควบคุมที่เหมาะสม อาทิ การใช้อุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคล (PPE) การกำหนดมาตรฐานความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้าง และการตรวจสอบความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้รับเหมาและคู่ค้าที่ปฏิบัติงานในพื้นที่โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานด้านความปลอดภัยของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยมีการกำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามข้อกำหนดและลดความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุ

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น แผนกพัฒนาโครงการ ฝ่ายก่อสร้าง และทีมบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามผลการดำเนินงานด้านความปลอดภัย โดยมีการตรวจสอบและรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการด้านความปลอดภัยมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมด้านความปลอดภัย (Safety Culture) โดยส่งเสริมให้พนักงานและผู้รับเหมามีความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัย ผ่านการสื่อสาร การอบรม และการให้ความรู้เกี่ยวกับการปฏิบัติงานอย่างปลอดภัย รวมถึงการจัดให้มีช่องทางการแจ้งเหตุหรือรายงานเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดอันตราย เพื่อป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุในอนาคต

โดยภาพรวม บริษัทฯ มุ่งมั่นบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยอย่างเป็นระบบ เพื่อลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจ สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร ตามแนวทาง ESG ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และมีจริยธรรม โดยได้กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) เป็นกรอบแนวทางหลักในการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และสอดคล้องกับแนวทาง ESG ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเป็นระบบ (Ethics and Compliance Framework) โดยเริ่มจากการกำหนดนโยบายและจรรยาบรรณธุรกิจที่ครอบคลุมประเด็นสำคัญ เช่น การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย และการปฏิบัติตามกฎหมาย พร้อมทั้งสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรับทราบและถือปฏิบัติอย่างทั่วถึง

บริษัทฯ บูรณาการหลักจรรยาบรรณธุรกิจเข้ากับกระบวนการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติธุรกรรม การจัดซื้อจัดจ้าง และการบริหารทรัพยากรบุคคล เพื่อให้การตัดสินใจทางธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้ รวมถึงกำหนดให้มีการประเมินและติดตามความเสี่ยงด้านจริยธรรมอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความตระหนักรู้ โดยมีการสื่อสารและจัดอบรมเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริต

ในด้านการกำกับดูแล บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น แผนกทรัพยากรบุคคล ทีมกฎหมาย และทีมตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ โดยมีการรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ยังจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) สำหรับพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย พร้อมมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส และกระบวนการสอบสวนข้อร้องเรียนอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ รวมถึงกำหนดบทลงโทษทางวินัยที่เหมาะสมสำหรับผู้ฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ

โดยภาพรวม บริษัทฯ มุ่งมั่นสร้างระบบและวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเคร่งครัด เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใส มีจริยธรรม และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างยั่งยืน

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : ไม่มี

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ แนวปฏิบัติการ : มี

กำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ : ไม่มี

เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

ในปี 2568 บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย แนวปฏิบัติ และกฎบัตรที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG Code) ของสำนักงาน ก.ล.ต. และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) รวมถึงให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการทบทวนนโยบายและกฎบัตรที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายดังกล่าวยังคงมีความเหมาะสม ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

1. การทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทฯ ได้ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง เพื่อให้ความชัดเจนในบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ และสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

2. การทบทวนนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการและนโยบายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ทบทวนนโยบายสำคัญ เช่น นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ครอบคลุมประเด็นที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแล

3. การปรับปรุงกระบวนการกำกับดูแลให้สอดคล้องกับการเป็นบริษัทจดทะเบียนใน SET

บริษัทฯ ได้พัฒนาและปรับปรุงกระบวนการกำกับดูแลและการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยให้ความสำคัญกับความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุน

4. การทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร (ERM)

บริษัทฯ ได้ทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และนำไปใช้ในการสนับสนุนการตัดสินใจทางธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ

5. การติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบาย

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายและกฎบัตรอย่างสม่ำเสมอ โดยรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการปรับปรุงและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติครบถ้วน

สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

ในปี 2568 บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG Code) และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ที่สำคัญสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. การดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายและกฎบัตรที่กำหนด

บริษัทฯ สามารถดำเนินงานภายใต้นโยบายและกฎบัตรด้านการกำกับดูแลกิจการได้อย่างเหมาะสม โดยไม่พบประเด็นการฝ่าฝืนหรือการกระทำผิด และมีการติดตามผลการปฏิบัติตามนโยบายอย่างสม่ำเสมอ

2. การกำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลและการสื่อสารกับผู้ลงทุน

บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และทันเวลา ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทฯ ในตลาดทุน

3. การเสริมสร้างระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการดำเนินงานด้านระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่ในการกำกับดูแลและติดตามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม

4. การส่งเสริมจริยธรรมและการต่อต้านการทุจริต

บริษัทฯ ได้สื่อสารและส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจและนโยบายต่อต้านการทุจริตอย่างเคร่งครัด รวมถึงจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลได้อย่างเหมาะสม

5. การพัฒนาศักยภาพคณะกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารเข้ารับการอบรมและพัฒนาความรู้ที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ กฎหมาย และแนวปฏิบัติด้าน ESG อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการ

6. การเข้าร่วมโครงการหรือการได้รับการยอมรับด้านการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีการติดตามและพัฒนาแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และแนวปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียน โดยในปี 2568 บริษัทฯ ไม่ได้มีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบเชิงลบด้านบรรษัทภิบาล และยังคงมุ่งมั่นพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

โดยสรุปแล้ว ในปี 2568 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่สะท้อนถึงการปฏิบัติตามนโยบายอย่างต่อเนื่อง มีระบบการกำกับดูแลที่เหมาะสม และไม่มีประเด็นสำคัญด้านบรรษัทภิบาลที่ส่งผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงพัฒนาการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน

6.3.3 ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอื่น ๆ

ในปี 2568 บริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ท (มหาชน) ได้ยกระดับการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (SET CG Code) ควบคู่กับการเสริมสร้างความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ภายหลังการย้ายจาก mai เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงสร้างและกระบวนการกำกับดูแลให้เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทจดทะเบียน โดยคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบาย กำกับดูแล และติดตามผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด ผ่านการประชุมอย่างสม่ำเสมอและการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส

ผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการ

- บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ในระดับ 4 เหรียญ (ดีเยี่ยม – Good) สะท้อนถึงการดำเนินการประชุมที่โปร่งใส เป็นธรรม และคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม
- บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report: CGR) อยู่ในระดับ 4 ดาว “ดีมาก (Very Good)” ซึ่งแสดงถึงการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลที่มีมาตรฐานและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดทุนไทย

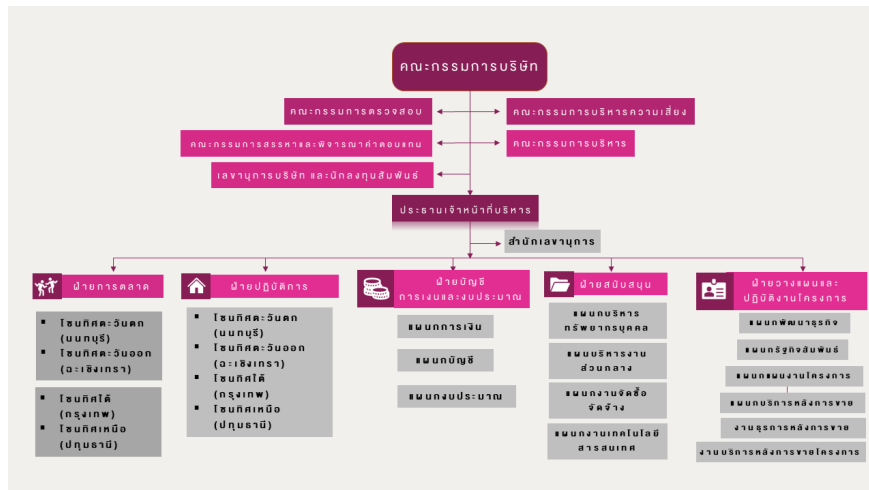
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชด้อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2568

รูปแผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
กรรมการรวม	9	100.00
กรรมการชาย	8	88.89
กรรมการหญิง	1	11.11
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	3	33.33
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	6	66.67
กรรมการอิสระ	4	44.44
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	2	22.22

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาย ธีรชัย สุทธิกิจพิศาล</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 65 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามบัญชีรายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	20 ก.พ. 2562	การเงิน, การตรวจสอบ, บรรษัทภิบาล/การกำกับดูแล, บัญชี, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>2. นาย อนันต์ สิริแสงทักษิณ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 74 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	20 ก.พ. 2562	<p>การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, บัญชี, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>3. นาย นวมินทร์ ประสพเนตร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 53 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : ระบบสารสนเทศคอมพิวเตอร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	20 ก.พ. 2562	<p>การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ, การตลาด, การตลาดดิจิทัล, ตรวจสอบภายใน, เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>4. นาย ชีรวิทย์ ธนกิจสุนทร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 46 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : บัญชี</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	20 ก.พ. 2562	กฎหมาย, การจัดการความเสี่ยง, การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน, บัญชี
<p>5. นาย คุณา เทวอักษร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 53 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบประมาณและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	20 ก.พ. 2562	การจัดการความเสี่ยง, การวิเคราะห์ข้อมูล, ความรับผิดชอบต่อสังคม, เงินทุนและหลักทรัพย์, เศรษฐศาสตร์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>6. นาง ประวีรรัตน์ เทวอักษร</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 52 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	20 ก.พ. 2562	<p>การจัดการองค์กร, ความยั่งยืน, ความรับผิดชอบต่อสังคม, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>7. นาย ไพศาล คังขวนิช</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 44 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	20 ก.พ. 2562	<p>การจัดการองค์กร, บริการรับเหมาก่อสร้าง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, วัสดุก่อสร้าง</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>8. นาย พิชญ์ เทวอักษร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 38 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	1 ก.พ. 2565	<p>เงินทุนและหลักทรัพย์, พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์, การเงิน, การตลาด, การจัดการกลยุทธ์</p>
<p>9. นาย สุรเดช ประจวบศรีรัตน์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 48 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บัญชี</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้ง (กรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก)</p>	24 เม.ย. 2567	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์, บัญชี, การเงิน, การจัดทำงบประมาณ, บริษัท</p> <p>ภิบาล/ การกำกับดูแล</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อเท็จจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิด

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการ ที่เป็นผู้ บริหาร	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่ เป็นผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง
1. นาย รัชไชย สุทธิ กิจพิศาล	ประธาน กรรมการ		✓	✓		
2. นาย อนันต์ สิริแสง ทักษิณ	กรรมการ		✓	✓		
3. นาย นวมินทร์ ประสพเนตร	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย ธีรวิทย์ ธนกิจ สุนทร	กรรมการ		✓	✓		
5. นาย คุณา เทวอักษร	กรรมการ		✓		✓	✓
6. นาง ประวีร์รัตน์ เทว อักษร	กรรมการ	✓				✓
7. นาย ไพศาล ศังข วณิช	กรรมการ	✓				✓
8. นาย พิชญ์ เทวอักษร	กรรมการ		✓		✓	
9. นาย สุรเดช ประจวบศรีรัตน	กรรมการ	✓				✓
รวม (คน)		3	6	4	2	4

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	1	11.11
2. เงินทุนและหลักทรัพย์	2	22.22
3. วัสดุก่อสร้าง	1	11.11
4. บริการรับเหมาก่อสร้าง	1	11.11
5. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	66.67
6. เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	1	11.11
7. กฎหมาย	1	11.11
8. การตลาด	2	22.22
9. บัญชี	4	44.44
10. การเงิน	3	33.33
11. ความรับผิดชอบต่อสังคม	2	22.22
12. ความยั่งยืน	1	11.11
13. การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ	1	11.11
14. การวิเคราะห์ข้อมูล	1	11.11
15. การตลาดดิจิทัล	1	11.11
16. การจัดการองค์กร	2	22.22
17. การจัดการกลยุทธ์	1	11.11
18. การจัดการความเสี่ยง	2	22.22
19. การตรวจสอบ	3	33.33
20. ตรวจสอบภายใน	3	33.33
21. การจัดทำงบประมาณ	1	11.11
22. บริษัทภิบาล/ การกำกับดูแล	4	44.44

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ใช่

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่

หรือคณะทำงาน

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ใช่

การประชุมคณะกรรมการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี

วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง, การแต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่ง ร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ

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

1. กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) กรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร และมีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงานประจำของบริษัทฯ
2. กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (NonExecutive Director) กรรมการที่ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงานประจำของบริษัทฯ อาจจะเป็นหรือไม่เป็นกรรมการอิสระก็ได้
3. กรรมการอิสระ (Independent Director) กรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

มาตรการและวิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

เพื่อให้การกำกับดูแลกิจการของบริษัทมีความโปร่งใส เป็นธรรม และสามารถถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางและมาตรการดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของ “ความเป็นอิสระของคณะกรรมการ” ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ ให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล จึงได้กำหนดให้มี สัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด เพื่อให้มีอำนาจในการตรวจสอบ ถ่วงดุล และให้ความเห็นอย่างอิสระโดยไม่อยู่ภายใต้อิทธิพลของฝ่ายบริหาร

กรรมการอิสระของบริษัทฯปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม มีหน้าที่ตรวจสอบนโยบาย การดำเนินงาน และการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทให้เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยเฉพาะในประเด็นที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การมีกรรมการอิสระในสัดส่วนที่มากกว่าครึ่งหนึ่ง ยังช่วยให้คณะกรรมการสามารถพิจารณาเรื่องสำคัญได้อย่างรอบคอบและเป็นกลาง เช่น การแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง การพิจารณาแผนกลยุทธ์ การบริหารความเสี่ยง และการทำธุรกรรมที่อาจมีผลต่อผู้ถือหุ้นหรือตลาดทุน

2. การแต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ

เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใสและป้องกันการครอบงำจากฝ่ายจัดการ บริษัทฯได้กำหนดให้ กรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคน เข้าร่วมในการพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท ร่วมกับประธานกรรมการและเลขานุการบริษัท

มาตรการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้แน่ใจว่าวาระการประชุมครอบคลุมประเด็นสำคัญอย่างรอบด้าน ทั้งในด้านการบริหาร ความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการ และสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยไม่จำกัดเฉพาะเรื่องที่ฝ่ายจัดการเสนอเท่านั้น

กรรมการอิสระที่เข้าร่วมพิจารณากำหนดวาระจะทำหน้าที่เสนอประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ การปฏิบัติตามกฎหมาย และการดำเนินงานที่มีผลต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้คณะกรรมการได้รับข้อมูลครบถ้วนก่อนการพิจารณาและตัดสินใจ

การมีกรรมการอิสระร่วมพิจารณาวาระการประชุมยังเป็นกลไกสำคัญในการเสริมสร้างการมีส่วนร่วม การตรวจสอบถ่วงดุล และความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัทฯ

3. ผลลัพธ์ของการดำเนินมาตรการ

การดำเนินมาตรการทั้งสองข้อช่วยให้โครงสร้างการกำกับดูแลของบริษัทฯ มีความสมดุลระหว่างการบริหารและการตรวจสอบ ส่งเสริมให้คณะกรรมการสามารถกำกับดูแลฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดความเสี่ยงจากการตัดสินใจที่อาจเกิดอคติหรือขัดต่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ ยังเป็นการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในหลักความรับผิดชอบต่อ โปร่งใส และเป็นธรรม อันจะนำไปสู่ความเชื่อมั่นจากนัก ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย และส่งเสริมให้บริษัทเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทเพื่อกำหนดบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และแนวปฏิบัติ ของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance) โดยคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นในการกำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

1. วัตถุประสงค์ของกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดกรอบการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ รวมทั้งมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการมีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนด เพื่อสร้างผล ตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้น ควบคู่กับการคำนึงถึงจริยธรรมทางธุรกิจ การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการดำเนินธุรกิจอย่าง รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

2. โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และต้องมีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และไม่น้อยกว่า 3 คน โดยกรรมการอย่างน้อยหนึ่งคนต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความหลากหลายของ คณะกรรมการ (Board Diversity) ทั้งด้านเพศ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ เพื่อให้การกำกับดูแลกิจการมี ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ประธานกรรมการต้องไม่ดำรงตำแหน่งเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจในการ บริหารงาน

3. คุณสมบัติของกรรมการ

กรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และจริยธรรมในการดำเนิน ธุรกิจ รวมทั้งสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเพียงพอ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย นอกจากนี้ กรรมการอิสระต้อง มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และต้องสามารถให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

4. การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง

กรรมการบริษัทได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี กรรมการอย่างน้อยหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ ทั้งนี้ กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้ง ใหม่ได้ สำหรับกรรมการอิสระกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งรวมไม่เกิน 9 ปีติดต่อกัน เว้นแต่คณะกรรมการเห็นว่าเป็นบุคคลที่มีความจำเป็น ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

5. อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และเป็นไปตามหลักการกำกับ ดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่สำคัญ ได้แก่

- กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ
- พิจารณานุมัติแผนธุรกิจ งบประมาณ และการลงทุนที่สำคัญของบริษัทฯ
- กำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนด
- กำกับดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง ระบบควบคุมภายใน และระบบตรวจสอบภายในที่เหมาะสม
- กำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใสต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
- พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย
- กำหนดแผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง และแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเมื่อมีตำแหน่งว่าง

6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประชุมอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง หรืออย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง โดยเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารประกอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูล ทั้งนี้ การประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม และการตัดสินใจใช้เสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม

7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ทั้งในรูปแบบการประเมินรายคณะและรายบุคคล เพื่อพัฒนาประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการ และนำผลการประเมินไปใช้ประกอบการพิจารณาค่าตอบแทนและการพัฒนาศักยภาพของกรรมการต่อไป

8. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทกำหนดโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยอาจอยู่ในรูปของเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลตอบแทนอื่นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ต้องมีความเหมาะสมกับหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และต้องไม่ขัดต่อหลักเกณฑ์ของกรรมการอิสระตามกฎหมาย

9. การพัฒนาความรู้และศักยภาพของกรรมการ

บริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการได้รับการพัฒนาความรู้และทักษะอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ รวมทั้งส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมหลักสูตรฝึกอบรมหรือสัมมนาที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

10. การทบทวนกฎบัตร

คณะกรรมการบริษัทจะทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย หลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และแนวปฏิบัติที่ดีด้านการกำกับดูแลกิจการ รวมทั้งให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ลิงก์กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : <https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน
- บรรษัทภิบาล

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 3 คน และอย่างน้อย 1 คนมีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีหรือการเงินเพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน โดยปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

- สอบทานให้บริษัทมีระบบการรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
- พิจารณาความถูกต้อง ครบถ้วน และความน่าเชื่อถือของงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี ก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัท
- ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

2. การกำกับดูแลระบบควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง

- สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- พิจารณาเห็นชอบแบบประเมินความเสี่ยงของระบบควบคุมภายใน
- อนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี และติดตามผลการดำเนินงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- สอบทานการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร (Enterprise Risk Management)

3. การกำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายใน

- พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- พิจารณาการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอก (ถ้ามี)

4. การกำกับดูแลผู้สอบบัญชี

- พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้างผู้สอบบัญชี รวมถึงเสนอค่าตอบแทน
- ประเมินความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี
- พิจารณาความเหมาะสมของบริการอื่นที่มีใช่งานสอบบัญชี

5. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

- สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน

- คณะกรรมการตรวจสอบจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเปิดเผยในรายงานประจำปี โดยรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน และความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน
- ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายใน
- ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน
- ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่

ทั้งนี้ หากพบประเด็นที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขโดยทันที และอาจรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลตามที่กฎหมายกำหนด

7. การประชุม

คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจจัดประชุมเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีองค์ประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการตรวจสอบทั้งหมด

8. การประเมินผลการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองเป็นประจำทุกปี และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท

ลิงก์กฎบัตร

<https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

คณะกรรมการบริหาร

บทบาทหน้าที่

- การพัฒนาความยั่งยืน
- การกำกับดูแลด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารของบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับ ดูแล และบริหารจัดการการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยมุ่งสร้างผลตอบแทนและประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

1. ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1.1 การกำหนดทิศทางและกลยุทธ์

- ให้ข้อเสนอแนะฝ่ายจัดการเกี่ยวกับกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กร แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี ก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

- บริหารธุรกิจและเงินทุนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

1.2 การกำกับ ติดตาม และควบคุมการดำเนินงาน

- กำกับ ติดตาม และประเมินผลการดำเนินงาน ความก้าวหน้าของโครงการลงทุน และฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทในกลุ่ม
- ควบคุมการใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ
- รายงานผลการดำเนินงานและประเด็นสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

1.3 การพิจารณาและอนุมัติรายการสำคัญ

- พิจารณานุมัติรายการตามตารางอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority)
- พิจารณาการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การลงทุนหรือร่วมทุน และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อนุมัติการทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงิน เช่น การเปิด-ปิดบัญชี การกู้ยืม การใช้สินเชื่อ และการนำทรัพย์สินเป็นหลักประกันภายใต้วงเงินที่กำหนด

1.4 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- พิจารณานุมัติหรือให้ความเห็นต่อการจัดตั้งบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
- กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท

1.5 การกำกับดูแลกิจการและจริยธรรม

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) และความรับผิดชอบ (Accountability)
- คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

1.6 อำนาจอื่น

- มีอำนาจเรียกขอข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม
- อาจว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำตามความจำเป็น
- ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

2. บทบาทของประธานกรรมการบริหาร

ประธานกรรมการบริหารมีหน้าที่

- กำกับ ดูแล และติดตามการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายและมติคณะกรรมการบริษัท
- เป็นประธานการประชุม กำหนดวาระ และดูแลให้การประชุมมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และตรวจสอบได้
- กลั่นกรองข้อเสนอสั่งและเรื่องสำคัญก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัท
- รายงานผลการดำเนินงานและประเด็นสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท

3. บทบาทของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่บริหารงานประจำของบริษัท ภายใต้แผนและงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ โดยมีหน้าที่สำคัญได้แก่

- จัดทำกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี
- บริหารงานตามแผนที่ได้รับอนุมัติ
- จัดโครงสร้างองค์กรและบริหารทรัพยากรบุคคล
- บริหารการเงิน การลงทุน และธุรกรรมทางการเงินภายใต้อำนาจที่ได้รับมอบหมาย
- สรรหาผู้บริหารระดับสูงเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารพิจารณา
- รายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- เป็นตัวแทนบริษัทในการติดต่อกับบุคคลภายนอกและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารด้วย จะต้องแยกบทบาทเชิงบริหารออกจากบทบาทเชิงกำกับดูแลอย่างชัดเจน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

4. การประชุมและการรายงาน

- คณะกรรมการบริหารประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือมากกว่านั้นตามความจำเป็น
- มีองค์ประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการบริหารทั้งหมด
- รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ

- เปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปีเกี่ยวกับจำนวนครั้งการประชุม การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน และผลการปฏิบัติงานตามกฎหมาย

ลิงก์กฎบัตร

<https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บทบาทหน้าที่

- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดนโยบายกรอบการบริหารความเสี่ยง และกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) ให้มีประสิทธิภาพครอบคลุม และสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในองค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และสร้างความยั่งยืนให้กับบริษัทในระยะยาว

1. ขอบเขตอำนาจและหน้าที่

1.1 การกำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง

- ทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงขององค์กรเป็นประจำทุกปี และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาและอนุมัติกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) รวมถึงกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย
- กำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

1.2 การกำกับดูแลและติดตามความเสี่ยง

- กำกับดูแล ติดตาม และสอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึงความเสี่ยงโครงการลงทุน
- พิจารณาการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
- ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับมาตรการจัดการความเสี่ยง และติดตามความเสี่ยงคงเหลือ (Residual Risk) ให้เป็นไปตามระดับที่ยอมรับได้

1.3 การรายงานความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ

- รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง
- ในกรณีมีเหตุการณ์หรือปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท สามารถรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นกรณีเร่งด่วนได้

1.4 การพัฒนาและส่งเสริมระบบบริหารความเสี่ยง

- สนับสนุนให้มีการพัฒนาเครื่องมือ กระบวนการ และวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง
- ส่งเสริมให้หน่วยงานต่างๆ บูรณาการการบริหารความเสี่ยงเข้ากับการวางแผนและการตัดสินใจทางธุรกิจ
- ประสานงานและแลกเปลี่ยนข้อมูลด้านความเสี่ยงกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

1.5 อำนาจอื่น

- สามารถขอข้อมูลจากฝ่ายจัดการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา
- อาจว่าจ้างที่ปรึกษาอิสระเมื่อเห็นสมควร โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

2. องค์ประกอบและการกำกับดูแล

- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน และมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงควรเป็นกรรมการอิสระ และต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน

กับประธานกรรมการบริษัท

- กรรมการบริหารความเสี่ยงต้องมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจ และสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่

3. การประชุม

- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง
- มีองค์ประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใดไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น
- สามารถเชิญผู้บริหารหรือผู้เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อมูลได้

4. การรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- รายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- เปิดเผยผลการปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (One Report)
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท

ลิงก์กฎบัตร

<https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (“คณะกรรมการสรรหา”) ของบริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ทส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยทำหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมถึงกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร

1. ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ด้านการสรรหา

1.1 การกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหา

- กำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- เสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

1.2 การพิจารณาโครงสร้างและองค์ประกอบคณะกรรมการ

- ทบทวนโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยให้เหมาะสมกับกลยุทธ์ธุรกิจและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง
- พิจารณาความหลากหลายของคณะกรรมการ (Board Diversity) และทักษะที่จำเป็น (Board Skill Matrix)

1.3 การสรรหาในกรณีตำแหน่งว่าง

- กรณีครบวาระ: พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับ
- กรณีตำแหน่งว่างลงก่อนครบวาระ: เสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งแทน

1.4 การสนับสนุนสิทธิผู้ถือหุ้น

- สนับสนุนให้บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อรับการสรรหาเป็นกรรมการ

1.5 การวางแผนสืบทอดตำแหน่ง

- ทบทวนแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO Succession Plan) อย่างสม่ำเสมอ
- เสนอรายชื่อบุคคลที่เหมาะสมเมื่อมีตำแหน่งว่างลง

2. ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

2.1 ค่าตอบแทนกรรมการ

- กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน
- พิจารณาอัตราค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับหน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลการดำเนินงาน และเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนใน

อุตสาหกรรมเดียวกัน

- เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2.2 การประเมินผลและเชื่อมโยงค่าตอบแทน

- พิจารณาและทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท
- นำผลการประเมินมาประกอบการกำหนดค่าตอบแทนประจำปี
- เสนอแนวทางพัฒนาเพื่อยกระดับประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการ

2.3 ค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- พิจารณา อนุมัติ และทบทวนโครงสร้างค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- กำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม โดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของบริษัท

3. การประชุม

- คณะกรรมการสรรหาฯ ประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และอาจจัดประชุมเพิ่มเติมตามความจำเป็น
- มีองค์ประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใด ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น
- สามารถเชิญผู้บริหารหรือผู้เชี่ยวชาญภายนอกเข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลได้

4. การรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- รายงานผลการประชุมและข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท
- จัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาฯ เพื่อเปิดเผยในรายงานประจำปี
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาฯ เป็นประจำทุกปี

ลิงก์กฎบัตร

<https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย อนันต์ สิริแสงทักษิณ ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 74 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามบัญชีรายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)	20 ก.พ. 2562	การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน, บริษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, บัญชี, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. นาย นวมินทร์ ประสพเนตร เพศ: ชาย อายุ : 53 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : ระบบสารสนเทศคอมพิวเตอร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	20 ก.พ. 2562	การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ, การตลาด, การตลาดดิจิทัล, ตรวจสอบภายใน, เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
3. นาย ธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	20 ก.พ. 2562	กฎหมาย, การจัดการความเสี่ยง, การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน, บัญชี

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
<p>1. นาย คุณา เทวอักษร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 53 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p>	ประธานกรรมการบริหาร	20 ก.พ. 2562
<p>2. นาง ประวีรัตน์ เทวอักษร</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 52 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p>	กรรมการบริหาร	20 ก.พ. 2562
<p>3. นาย ไพศาล ศังขวณิช</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 44 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p>	กรรมการบริหาร	20 ก.พ. 2562
<p>4. นาย สุรเดช ประจวบศรีรัตน์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 48 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บัญชี</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p>	กรรมการบริหาร	20 ก.พ. 2562

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	นาย อธิวิทย์ ชนกิจสุนทร	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย คุณา เทวอักษร	กรรมการชุดย่อย
	นาง ประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการชุดย่อย
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	นาย นวมิตร ประสพเนตร	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย คุณา เทวอักษร	กรรมการชุดย่อย
	นาย อธิวิทย์ ชนกิจสุนทร	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาง ประวีรรัตน์ เทวอักษร เพศ: หญิง อายุ : 52 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายแผนงานและปฏิบัติงานโครงการ (ผู้บริหารสูงสุด)	11 ม.ค. 2560	การจัดการองค์กร, ความยั่งยืน, ความรับผิดชอบต่อสังคม, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. นาย สุรเดช ประจวบศรีรัตน(*) เพศ: ชาย อายุ : 48 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	1 ก.ย. 2559	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, บัญชี, การเงิน, การจัดทำงบประมาณ, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล
3. นางสาว อนุภา ทองเพ็ญ เพศ: หญิง อายุ : 59 ปี วุฒิการศึกษา : ต่ำกว่าปริญญาตรี สาขา : การตลาด สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้	1 ม.ค. 2562	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
4. นางสาว วันใหม่ พุ่มถาวร เพศ: หญิง อายุ : 47 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน	1 ม.ค. 2562	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. นางสาว สาทิภา รักแดง เพศ: หญิง อายุ : 53 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	10 พ.ย. 2569	การตลาด, การตลาดดิจิทัล

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

(**) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(***) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการกำหนด นโยบายค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อให้เป็นไปอย่างเหมาะสม โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบ หน้าที่ และผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงผลประโยชน์ระยะยาวของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

1. วัตถุประสงค์ของนโยบาย

เพื่อกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ทั้งยังต้องมีความสามารถในการแข่งขันกับองค์กรอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยมีเป้าหมายหลักในการ

- สร้างแรงจูงใจให้กรรมการและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบสูงสุด
- ส่งเสริมประสิทธิภาพในการบริหารจัดการให้บรรลุตามเป้าหมายขององค์กร
- รักษาผู้บริหารที่มีศักยภาพให้อยู่กับองค์กรในระยะยาว

2. หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทน

บริษัทฯ ใช้หลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนที่ยึดหลักความเป็นธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยพิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังนี้

- ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่ง

พิจารณาตามบทบาทหน้าที่ของกรรมการหรือผู้บริหารในแต่ละระดับ เพื่อให้ค่าตอบแทนสะท้อนถึงภารกิจและความคาดหวังที่แตกต่างกัน

- ผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของบุคคล
ใช้ผลประกอบการของบริษัทและผลการประเมินผลการทำงานรายบุคคลเป็นเกณฑ์หลักในการพิจารณาค่าตอบแทนในแต่ละปี
- การเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Benchmark)
บริษัทเปรียบเทียบกับระดับค่าตอบแทนกับบริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใกล้เคียง เพื่อให้มีความสามารถในการแข่งขันและ
จูงใจบุคลากรคุณภาพ
- ความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
การจ่ายค่าตอบแทนต้องสอดคล้องกับผลประโยชน์โดยรวมของบริษัท และไม่ก่อให้เกิดภาระที่ไม่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้น

3. โครงสร้างค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วยทั้ง ค่าตอบแทนทางการเงิน (Monetary Compensation) และ สิทธิประโยชน์อื่น (Non-Monetary Benefits) ดังนี้

- กรรมการบริษัท
 - ได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนประจำปี และผลประโยชน์อื่น (ถ้ามี)
 - อัตราค่าตอบแทนกำหนดโดยพิจารณาความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ โดยผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ก่อนเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ
- กรรมการบริหารและผู้บริหารระดับสูง
 - ได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ค่าตอบแทนพิเศษ โบนัสตามผลการดำเนินงาน และสวัสดิการอื่นตามนโยบายของบริษัท
 - การพิจารณาค่าตอบแทนจะอิงผลการปฏิบัติงานของบุคคลและผลประกอบการของบริษัทในแต่ละปี โดยคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้กลั่นกรองก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความ : ไม่มี

เห็น

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	11,820,616.00	13,186,081.00	11,506,052.00
ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร (บาท)	8,005,260.00	9,119,078.00	8,811,087.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร (บาท)	3,815,356.00	4,067,003.00	2,694,965.00

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับ กรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	329,605.00	311,562.00	301,988.00
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้ : 0.00

บริหารในรอบปีที่ผ่านมา

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	57	49	47
พนักงานชาย (คน)	30	24	22
พนักงานหญิง (คน)	27	25	25

จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานชาย ระดับปฏิบัติการ (คน)	27	22	20
จำนวนพนักงานชาย ระดับบริหาร (คน)	3	2	2

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานหญิง ระดับปฏิบัติการ (คน)	24	22	21
จำนวนพนักงานหญิง ระดับบริหาร (คน)	2	2	3
จำนวนพนักงานหญิง ผู้บริหารระดับสูง (คน)	1	1	1

จำนวนพนักงาน จำแนกตามสายงานในรอบปีที่ผ่านมา

แผนก / สายงาน / หน่วยงาน / กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)
ฝ่ายการตลาด	3
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	10
ฝ่ายบัญชีการเงินและงบประมาณ	9
ฝ่ายสนับสนุน	5
ฝ่ายวางแผนและปฏิบัติงานโครงการ	5
ฝ่ายผู้บริหารระดับสูงและสำนักงานเลขานุการ	3
ฝ่ายก่อสร้าง	12
จำนวนพนักงานรวม	47

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	32,634,877.00	36,581,911.33	31,758,444.00
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	16,011,330.00	17,986,847.00	14,917,584.00
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	16,623,547.00	18,595,064.33	16,840,860.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

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

ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

บริษัทฯ ได้กำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบนายจ้างในอัตรา 3 % ของอัตราค่าจ้าง ซึ่งลูกจ้างต้องได้รับการบรรจุแล้ว

รายละเอียดการจ่ายเงินสมทบจากนายจ้างตามอายุงาน ดังนี้

1. อายุงาน 0-3 ปี ไม่ได้รับเงินสมทบและผลประโยชน์จากนายจ้าง
2. อายุงาน 3-5 ปี ได้รับเงินสมทบ 50% และผลประโยชน์จากนายจ้าง
3. อายุงาน 5 ปีขึ้นไป ได้รับเงินสมทบ 100% และผลประโยชน์จากนายจ้าง

คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทมีกานำ : ไม่มี

หลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (“I Code”) มาใช้

ในการดำเนินงานและบริหารจัดการกองทุนหรือไม่

การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	54	49	47
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	54	49	47
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	94.74	100.00	100.00
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	100.00	100.00	100.00

จำนวนเงินของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	2566	2567	2568
จำนวนเงินที่นายจ้างสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	817,548.00	797,140.00	748,057.00
จำนวนเงินที่ลูกจ้างสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (บาท)	817,548.00	797,140.00	748,057.00

รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)	มี	47	47	47	100.00%	100.00%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว จินตนา ร้อยนาค	jintana@villakunalai.com	0-2834-4938-40

รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว กุลิสรา สุขสวัสดิ์	kulisara@villakunalai.com	0-2834-4938-40

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาง อมรรวณ เดชกำแหง	amornwan.de@plgroup.co.th	061-8927656 , 084-9032981

รายชื่อหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว กุลิสรา สุขสวัสดิ์	kulisara@villakunalai.com	0-2834-4938-40

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว กุลิสรา สุขสวัสดิ์	kulisara@villakunalai.com	0-2834-4938-40

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้สอบ บัญชี
บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอ เอส จำกัด เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 7, 11, 13-16 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ +66 2844 1000	2,000,000.00	-	1. นางสาว ศนิชา อัครกิตติลาภ อีเมล: sanicha.akarakittilap@pwc.com เลขที่ใบอนุญาต: 8470 2. นาย กฤษณ์ ชัชวาลวงศ์ อีเมล: krit.chatchavalwong@pwc.com เลขที่ใบอนุญาต: 5016 3. นางสาว วราภรณ์ วรธิตกุล อีเมล: varaporn.vorathitikul@pwc.com เลขที่ใบอนุญาต: 4474

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาท อำนาจ และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ด้วยความรอบคอบ โปร่งใส และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code) โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย พร้อมทั้งกำกับดูแลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ และทิศทางกลยุทธ์ขององค์กร รวมถึงกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามแผนธุรกิจและเป้าหมายที่กำหนด โดยติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเชิงกลยุทธ์ในประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การบริหารสภาพคล่องทางการเงิน การบริหารต้นทุน และการเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยกำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมทั้งความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การเงิน และการปฏิบัติตามกฎหมาย รวมทั้งติดตามการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยกำกับดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) ควบคู่กับการสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว เช่น การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและมีจริยธรรม รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการจัดประชุมอย่างสม่ำเสมอตามแผนการประชุมประจำปี เพื่อพิจารณาและกำกับดูแลประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เช่น การกำหนดกลยุทธ์องค์กร การติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลระบบควบคุมภายใน และการพิจารณาประเด็นสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าทั้งปี และจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้กรรมการล่วงหน้าอย่างเพียงพอ เพื่อให้กรรมการสามารถพิจารณาข้อมูลได้อย่างรอบคอบก่อนการประชุม โดยในการประชุม คณะกรรมการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านแสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระ เพื่อให้การตัดสินใจเป็นไปอย่างรอบคอบและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 9 ครั้ง โดยกรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย 95 % ของจำนวนการประชุมทั้งหมด สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของคณะกรรมการในการปฏิบัติหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากomitee / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย นวมิตร ประสพเนตร	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	20 ก.พ. 2562	การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ, การตลาด, การตลาดดิจิทัล, ตรวจสอบภายใน, เทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร
2. นาย ชีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	20 ก.พ. 2562	กฎหมาย, การจัดการความเสี่ยง, การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน, บัญชี
3. นาย พิชญ์ เทวอักษร	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)	1 ก.พ. 2565	เงินทุนและหลักทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การเงิน, การตลาด, การจัดการกลยุทธ์

รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้ง (กรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก)

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย สุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)	24 เม.ย. 2567	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, บัญชี, การเงิน, การจัดทำงบประมาณ, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยกระบวนการสรรหากรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.)

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยต้องเป็นบุคคลที่สามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระ ปราศจากความสัมพันธ์หรือผลประโยชน์ที่อาจมีผลกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ ทั้งนี้ คุณสมบัติที่สำคัญของกรรมการอิสระ ได้แก่

1. ถือหุ้นในบริษัทไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือผู้บริหารของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม เว้นแต่ได้พ้นจากตำแหน่งดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือความสัมพันธ์อื่นใดกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ
5. ไม่เป็นผู้สอบบัญชี หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีที่ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในช่วงเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปีที่ผ่านมา

6. ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ที่รับค่าบริการจากบริษัทในจำนวนที่มีนัยสำคัญ
7. มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และสามารถปฏิบัติหน้าที่เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

กระบวนการสรรหากรรมการอิสระ

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการสรรหากรรมการอิสระอย่างเป็นระบบ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยคำนึงถึงความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ในสาขาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ ตลอดจนความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) เพื่อให้โครงสร้างคณะกรรมการมีความเหมาะสมและสามารถกำกับดูแลกิจการได้อย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทตามขั้นตอนที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาสัดส่วนของกรรมการอิสระให้เหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใส ความสมดุลในการกำกับดูแล และการตรวจสอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร อันจะช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี

อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการ : ใช่

สรรหาหรือไม่

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะ : ใช่

กรรมการสรรหาหรือไม่

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัท วิลล่า คุmara จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยเฉพาะผู้ลงทุนรายย่อย เพื่อให้สามารถมีส่วนร่วมในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทได้อย่างเหมาะสมและโปร่งใส สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นจะต้องถือหุ้นตามสัดส่วนขั้นต่ำที่บริษัทฯ กำหนด และจัดส่งรายละเอียดของบุคคลที่เสนอชื่อ รวมถึงเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่บริษัทฯ กำหนด

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลดังกล่าวมีความเหมาะสมกับตำแหน่งกรรมการบริษัท และสามารถสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนเสนอรายชื่อดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งตามขั้นตอนที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยหลักเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาการเสนอชื่อกรรมการล่วงหน้าผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ และแจ้งข่าวผ่านตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงช่องทางการสื่อสารของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างสะดวก โปร่งใส และเป็นธรรม

การเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนรายย่อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมสิทธิและการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นในการกำกับดูแลกิจการ และสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

การกำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการบริษัท

รายละเอียดการกำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการบริษัท

ทักษะและความชำนาญที่เกี่ยวข้อง	ทักษะและความชำนาญ
กรรมการบริษัทควรมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยครอบคลุมด้านต่าง ๆ ได้แก่ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การบริหารธุรกิจ การเงิน และบัญชี กฎหมาย การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงความเข้าใจในภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถกำหนดกลยุทธ์ กำกับดูแล และให้คำแนะนำเชิงนโยบายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การเงิน, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นาย ธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
2. นาย อนันต์ สิริแสงทักษิณ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
3. นาย นวมินทร์ ประสพเนตร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
4. นาย ชีรวิทย์ ธนกิจสุนทร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
5. นาย คุณา เทวอักษร (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
6. นาง ประวีร์รัตน์ เทวอักษร (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
7. นาย ไพศาล ศังขวนิช (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
8. นาย พิชญ์ เทวอักษร (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
9. นาย สุรเดช ประจวบศิริรัตน์ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	อื่น ๆ • 2568: e-learning CFO Refresher

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการพัฒนาประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อทบทวนบทบาท หน้าที่ และประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

การประเมินผลครอบคลุมทั้งการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ (Board Performance Evaluation) การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายบุคคล (Individual Director Evaluation) และการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย (Board Committee Evaluation) เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่าการกำกับดูแลกิจการของบริษัทมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามแนวปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

เกณฑ์การประเมินครอบคลุมประเด็นสำคัญ ได้แก่ โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ ความเหมาะสมของทักษะ ความรู้ และประสบการณ์ของกรรมการ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ขององค์กร การกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร การบริหารความเสี่ยง และระบบควบคุมภายใน การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประสิทธิภาพในการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการมีส่วนร่วมของกรรมการในการให้ข้อเสนอแนะเชิงกลยุทธ์

นอกจากนี้ การประเมินยังให้ความสำคัญกับบทบาทของคณะกรรมการในการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) เพื่อสนับสนุนการสร้างมูลค่าให้แก่ธุรกิจและผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว

ผลการประเมินดังกล่าวจะถูกนำมาพิจารณาเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงานของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงใช้เป็นข้อมูลประกอบการพัฒนาศักยภาพของกรรมการ และการปรับปรุงแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัท วิลล่า คุนวลย์ จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการพัฒนาประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อทบทวนบทบาท หน้าที่ และประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การประเมินผลดังกล่าวดำเนินการในรูปแบบการประเมินตนเอง (Self-Assessment) ครอบคลุมทั้งการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย และการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายบุคคล โดยพิจารณาจากประเด็นสำคัญ ได้แก่ โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ การประชุมคณะกรรมการ ตลอดจนบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

บริษัทกำหนดเกณฑ์การแปลผลการประเมินจากคะแนนเฉลี่ยในรูปแบบร้อยละ ดังนี้

- ร้อยละ 86–100 : ดีเยี่ยม
- ร้อยละ 76–85 : ดีมาก
- ร้อยละ 66–75 : ดี
- ร้อยละ 50–65 : พอใช้
- ต่ำกว่าร้อยละ 50 : ควรปรับปรุง

ผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในปี 2568 สรุปได้ดังนี้

1. การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ (Board of Directors)

มีคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 79.54 หรือ 3.95 จากคะแนนเต็ม 5 คะแนนซึ่งอยู่ในระดับ ดีมาก

2. การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย (Board Committees)

ผลการประเมินโดยรวมอยู่ในระดับ ดีมากโดยมีรายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการบริษัท (Board of Directors) คะแนนเฉลี่ย 79.29% (3.96 คะแนน)
- คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) คะแนนเฉลี่ย 78.12% (3.90 คะแนน)
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) คะแนนเฉลี่ย 78.89% (3.94 คะแนน)
- คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) คะแนนเฉลี่ย 80.00% (4.00 คะแนน)
- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน (Nomination and Remuneration Committee) คะแนนเฉลี่ย 78.12% (3.90 คะแนน)

3. การประเมินตนเองของกรรมการรายบุคคล (Individual Director Evaluation)

มีคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 81.41 หรือ 4.08 จากคะแนนเต็ม 5 คะแนนซึ่งอยู่ในระดับ ดีมาก

ผลการประเมินดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยสามารถปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำผลการประเมินดังกล่าวไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 9

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 21 เม.ย. 2568

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : มี

วันที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้งที่ 1) : 15 ม.ค. 2568

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมของกรรมการ			เข้าประชุม AGM			เข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. นาย ธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	9	/	9	1	/	1	1	/	1
2. นาย อนันต์ สิริแสงทักษิณ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	9	/	9	1	/	1	1	/	1
3. นาย นวมินทร์ ประสพเนตร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	9	1	/	1	1	/	1
4. นาย อธิวิทย์ ธนกิจสุนทร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	9	/	9	1	/	1	1	/	1
5. นาย คุณา เทวอักษร (กรรมการ)	9	/	9	1	/	1	1	/	1
6. นาง ประวีรัตน์ เทวอักษร (กรรมการ)	9	/	9	1	/	1	1	/	1
7. นาย ไพศาล ศังขวนิช (กรรมการ)	9	/	9	1	/	1	1	/	1
8. นาย พิชญ์ เทวอักษร (กรรมการ)	6	/	9	1	/	1	1	/	1
9. นาย สุธเดช ประจวบศรีรัตน์ (กรรมการ)	9	/	9	1	/	1	1	/	1

รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. นาย รัชไชย สุทธิกิจพิศาล (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	9/9 (100.00%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
2. นาย อนันต์ สิริแสงทักษิณ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	9/9 (100.00%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
3. นาย นวมินทร์ ประสพเนตร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8/9 (88.89%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
4. นาย อธิวิทย์ ธนกิจสุนทร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	9/9 (100.00%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
5. นาย คุณา เทวอักษร (กรรมการ)	9/9 (100.00%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
6. นาง ประวีร์รัตน์ เทวอักษร (กรรมการ)	9/9 (100.00%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
7. นาย ไพศาล ศังขวนิช (กรรมการ)	9/9 (100.00%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
8. นาย พิชญ์ เทวอักษร (กรรมการ)	6/9 (66.67%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
9. นาย สุรเดช ประจวบศรีรัตน์ (กรรมการ)	9/9 (100.00%)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย	(95.06%)	100.00%	100.00%

รายละเอียดสาเหตุกรณีที่กรรมการบริษัทไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท เนื่องจากการประชุมคณะกรรมการเป็นกลไกสำคัญในการกำกับดูแลกิจการ กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ขององค์กร ตลอดจนติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร โดยบริษัทฯ ได้กำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าตลอดทั้งปี และจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้กรรมการล่วงหน้าอย่างเพียงพอ เพื่อให้กรรมการสามารถเตรียมความพร้อมและเข้าร่วมประชุมได้อย่างเหมาะสม

ในกรณีที่กรรมการบางท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ อาจเนื่องมาจากการกิจสำคัญทางธุรกิจ การกิจส่วนตัวที่จำเป็น หรือเหตุสุดวิสัยที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ อย่างไรก็ตาม กรรมการดังกล่าวยังคงได้รับเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้า และสามารถให้ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อประธานกรรมการหรือเลขานุการบริษัทในประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องได้ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของกรรมการในการกำกับดูแลกิจการ และมุ่งส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารให้มีความเหมาะสม เป็นธรรม โปร่งใส และสามารถแข่งขันได้ในตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่ง ตลอดจนเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละราย เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้บรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ และสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ กำหนดหลักการจ่ายค่าตอบแทนโดยพิจารณาถึงความสมดุลระหว่างผลตอบแทนระยะสั้นและระยะยาว ความสามารถในการแข่งขันกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงการเติบโตของธุรกิจ ขนาดองค์กร และผลประกอบการของบริษัท ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

หลักการกำหนดค่าตอบแทน

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยึดหลักเกณฑ์สำคัญ ดังนี้

- สอดคล้องกับบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหาร
- เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานรายบุคคล
- สามารถแข่งขันได้กับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน
- มีความโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้
- สนับสนุนการเติบโตขององค์กรอย่างยั่งยืนในระยะยาว

โครงสร้างค่าตอบแทน

1) ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนกรรมการกำหนดโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท โดยพิจารณาจากขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบ และสภาพธุรกิจของบริษัท ประกอบด้วย

- ค่าตอบแทนรายเดือน
- ค่าเบี้ยประชุม (จ่ายเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และเมื่อเข้าร่วมประชุม)
- บำเหน็จกรรมการ (พิจารณาจากผลประกอบการ ประสิทธิภาพการดำเนินงาน และการจ่ายเงินปันผล)

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ได้อนุมัติวงเงินค่าตอบแทนกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยรวมไม่เกิน 4,000,000 บาท โดยมอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรบำเหน็จกรรมการตามความเหมาะสม

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในส่วนของการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท โดยกรรมการดังกล่าวจะได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารตามโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารแทน

2) ค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ เพื่อรักษาและจูงใจบุคลากรที่มีศักยภาพ โดยสะท้อนถึงความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้นและผลการปฏิบัติงาน ประกอบด้วย

- เงินเดือนหรือค่าตอบแทนประจำ
- โบนัสหรือค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน
- สวัสดิการและผลประโยชน์อื่นตามนโยบายบริษัท

3) ค่าตอบแทนในบริษัทย่อย

กรณีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อย บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนซ้ำซ้อนสำหรับตำแหน่งดังกล่าว

กระบวนการกำกับดูแลค่าตอบแทน

บริษัทฯ มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และพิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงาน แนวปฏิบัติของตลาด และความเหมาะสมกับบทบาทหน้าที่ ก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การเชื่อมโยงค่าตอบแทนกับผลการดำเนินงานและความยั่งยืน

บริษัทฯ เชื่อมโยงค่าตอบแทนของผู้บริหารกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในด้านผลประกอบการทางการเงิน การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

ตารางค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ประจำปี 2568

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2568			
	คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการชด้อย	
	ประธาน	กรรมการ	ประธาน	กรรมการ
1.ค่าตอบแทนรายเดือน(บาท/คน/เดือน)	40,000	20,000	25,000	20,000
2.ค่าเบี้ยประชุม (บาท/คน/ครั้ง)				
● ค่าเบี้ยประชุม	10,000	10,000	5,000	5,000
● ค่าเบี้ยประชุมรับรองงบการเงิน	15,000	15,000	-	-
3.บำเหน็จกรรมการ	ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือมอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเป็นบำเหน็จสำหรับกรรมการตามความเหมาะสมต่อไป โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทและคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2568			

- หมายเหตุ:
1. ค่าตอบแทนรายเดือนจะได้รับเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น
 2. กรรมการที่ได้รับเงินเดือนจากการเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม
 3. คณะกรรมการชด้อย ได้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
 4. นอกเหนือจากค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน บริษัทไม่มีการให้ผลประโยชน์อื่นใดแก่คณะกรรมการ

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
1. นาย ธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)			590,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (ประธาน กรรมการ)	110,000.00	480,000.00	590,000.00	ไม่มี	
2. นาย อนันต์ สิริแสงทักษิณ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			430,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	110,000.00	300,000.00	410,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
3. นาย นวินทร์ ประสพเนตร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			430,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	100,000.00	300,000.00	400,000.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (ประธานกรรมการชุดย่อย)	10,000.00	N/A	10,000.00	ไม่มี	
4. นาย อีรวิทย์ ธนกิจสุนทร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			460,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	110,000.00	300,000.00	410,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ประธานกรรมการชุดย่อย)	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	10,000.00	N/A	10,000.00	ไม่มี	
5. นาย คุณา เทวอักษร (กรรมการ)			485,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	110,000.00	300,000.00	410,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (ประธานกรรมการบริหาร)	45,000.00	N/A	45,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	10,000.00	N/A	10,000.00	ไม่มี	
6. นาง ประวีรัตน์ เทวอักษร (กรรมการ)			0.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
7. นาย ไพศาล ศังขวิช (กรรมการ)			0.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
8. นาย พิชญ์ เทวอักษร (กรรมการ)			310,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	70,000.00	240,000.00	310,000.00	ไม่มี	
9. นาย สุรเดช ประจวบศรีรัตน์ (กรรมการ)			0.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	610,000.00	1,920,000.00	2,530,000.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	60,000.00	N/A	60,000.00
3. คณะกรรมการบริหาร	45,000.00	0.00	45,000.00
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	40,000.00	0.00	40,000.00
5. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	30,000.00	N/A	30,000.00

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่าย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ : 0.00

ผ่านมา

(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ รับผิดชอบการดำเนินงานใน : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม
บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น, การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่
และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของ
บริษัทในการกำหนดนโยบายที่สำคัญ, การเปิดเผยข้อมูลฐานะ
ทางการเงินและผลการดำเนินงาน, การทำรายการระหว่างบริษัท
กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง, การทำรายการอื่นที่สำคัญ, การได้มาหรือ
จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์, ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อย
ที่ประกอบธุรกิจหลักมีความเหมาะสมและรัดกุมเพียงพอใน
บริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) กำหนดกลไกในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม เพื่อให้การดำเนิน
ธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน
ของกลุ่มบริษัท โดยมีแนวทางสำคัญดังนี้

บริษัทฯ ส่งตัวแทนเข้าไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการ
ถือหุ้น เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลและถ่ายทอดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทไปสู่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่าง
สอดคล้องกัน พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของตัวแทนดังกล่าวอย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถกำกับดูแลการดำเนินงาน
การตัดสินใจเชิงนโยบาย และการติดตามผลการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีหน้าที่จัดทำและรายงานข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อบริษัท
อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา เพื่อสนับสนุนการกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง และการตัดสินใจของผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท

ในด้านการทำรายการ บริษัทฯ กำหนดให้การทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การทำรายการที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการได้มา
หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ต้องเป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่กำหนด รวมถึงกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ด. และ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยยึดหลักความโปร่งใส ความสมเหตุสมผล และการคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็น
สำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ รวมถึงมีการติดตามและ
ประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม และ
สอดคล้องกับกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท

การเปิดเผยข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' agreement)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) กำหนดแนวทางการกำกับดูแลการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมผ่านการจัดทำข้อตกลง
ระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) เพื่อกำหนดสิทธิ หน้าที่ และกลไกการบริหารจัดการร่วมกันอย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็น
ธรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและ
ยั่งยืน

ข้อตกลงดังกล่าวครอบคลุมสาระสำคัญ อาทิ การกำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลและการบริหารงาน การกำหนดสิทธิในการแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารตามสัดส่วนการถือหุ้น การกำหนดเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบร่วมกัน (Reserved Matters) เช่น การลงทุนเพิ่มเติม การก่อหนี้ การจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงนโยบายสำคัญ ตลอดจนการกำหนดหลักเกณฑ์การถือหุ้น สิทธิในการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้น (เช่น Right of First Refusal) และเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นยังครอบคลุมถึงแนวทางการเปิดเผยข้อมูล การรายงานผลการดำเนินงาน และการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทรวมเป็นไปอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจัดทำข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นในกรณีที่มีการร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของโครงสร้างการลงทุน ลักษณะของโครงการ และระดับการมีอำนาจควบคุม เพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยง และรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) และนโยบายกำกับดูแลกิจการ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตนและผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงห้ามใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้อง (Connected Persons) อย่างครบถ้วนเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้บริษัทสามารถพิจารณาและกำกับดูแลรายการที่อาจเกี่ยวข้องกันได้อย่างเหมาะสม โดยมีการจัดเก็บข้อมูลและทบทวนรายการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับกรพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ กำหนดให้มีการพิจารณาอนุมัติตามลำดับอำนาจ โดยคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับอำนาจและความสำคัญของรายการ โดยกรรมการหรือผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและออกเสียงในเรื่องดังกล่าว เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปอย่างเป็นอิสระ โปร่งใส และอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขทางการค้าโดยปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นธรรมต่อบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในมีหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงมีการทบทวนประสิทธิผลของระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งส่งเสริมความรู้ความเข้าใจด้านจริยธรรมธุรกิจ และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และการดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) สำหรับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน และมีกระบวนการตรวจสอบข้อร้องเรียนอย่างเป็นระบบ เป็นธรรม และเป็นความลับ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้ในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) และงบการเงินของบริษัทฯ อย่างครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ไม่พบกรณีการกระทำที่เข้าข่ายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญ หรือการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ทั้งนี้ รายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในรอบปีได้รับการพิจารณาอนุมัติผ่านกระบวนการที่กำหนด และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าโดยปกติ รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน โปร่งใส และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ มีการติดตามและทบทวนประสิทธิผลของมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบประเด็นผิดปกติที่มีนัยสำคัญจากการตรวจสอบภายในในรอบปีที่ผ่านมา

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อ้างอิงภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อ้างอิงภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อ้างอิงภายใน เพื่อ : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ

แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการป้องกันการใช้อ้างอิงภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ (Insider Trading) โดยกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่ชัดเจน เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงยึดมั่นในหลักความโปร่งใส ความเป็นธรรม และความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการใช้อ้างอิงภายในไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) และนโยบายกำกับดูแลกิจการ โดยกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้อ้างอิงภายในของบริษัทที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น รวมถึงห้ามเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่บุคคลภายนอกโดยมิชอบ

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้องต้องงดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงก่อนการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ (Blackout Period) อย่างน้อย 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำรายไตรมาสและประจำปีต่อสาธารณชน และอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว และช่วงเวลาอื่นที่บริษัทฯ จะกำหนดเป็นครั้งคราว หรือข้อมูลสำคัญอื่น และจนกว่าจะมีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวสู่สาธารณะอย่างครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งแจ้งให้บริษัททราบเพื่อใช้ในการติดตามและกำกับดูแล

บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม โดยมีการจำกัดการเข้าถึงข้อมูลสำคัญเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้อง (Need-to-Know Basis) และมีการกำหนดระดับสิทธิ์ในการเข้าถึงข้อมูล เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน บริษัทฯ มีการสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งจัดให้มีการอบรมด้านจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้อ้างอิงภายใน เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจและจิตสำนึกในการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักธรรมาภิบาล

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมที่อาจเข้าข่ายการใช้อ้างอิงภายในโดยมิชอบ โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน และกระบวนการตรวจสอบที่เป็นธรรมและเป็นความลับ

ผลการดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ไม่พบกรณีการใช้อ้างอิงภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงไม่พบการกระทำที่ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง Blackout Period บริษัทฯ ได้ติดตามและตรวจสอบการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารอย่างต่อเนื่อง และไม่พบความผิดปกติที่มีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการสื่อสารและสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับนโยบายดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน โปร่งใส และทันเวลา เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอสำหรับการตัดสินใจลงทุน

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ : มี
ผ่านหรือไม่

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การเข้าร่วมโครงการที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน, การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน, การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

การดำเนินงานด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ รวมถึงส่งเสริมให้ลูกค้า ผู้รับเหมา และผู้มีส่วนได้เสียยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดกระบวนการกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเป็นระบบ ดังนี้

1. การทบทวนนโยบายและมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
บริษัทฯ มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันเป็นระยะ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย กฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน โดยคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงร่วมกันพิจารณาความเหมาะสมของนโยบาย รวมถึงการทบทวนมาตรการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน
2. การติดตามแนวปฏิบัติและมาตรฐานด้านการต่อต้านคอร์รัปชัน
บริษัทฯ ติดตามแนวปฏิบัติและมาตรฐานด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันของหน่วยงานกำกับดูแลและองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการและการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับ
3. การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน
บริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันในกระบวนการดำเนินธุรกิจที่สำคัญ เช่น การจัดซื้อจัดจ้าง การคัดเลือกผู้รับเหมา การทำสัญญาทางธุรกิจ และการติดต่อกับหน่วยงานภาครัฐ โดยนำผลการประเมินความเสี่ยงมาใช้ในการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสม
4. การสื่อสารและการให้ความรู้แก่พนักงาน
บริษัทฯ มีการสื่อสารนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างต่อเนื่อง ผ่านช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร รวมถึงการจัดอบรมหรือการประชุมภายใน เพื่อสร้างความตระหนักรู้และส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริต

5. การติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบาย

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนด และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันได้อย่างเหมาะสม

6. การกำกับดูแลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทในการกำกับดูแลความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน รวมถึงกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นระยะ

7. ช่องทางการแจ้งเบาะแสการทุจริต (Whistleblowing Channel)

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำที่อาจเข้าข่ายการทุจริต การฝ่าฝืนนโยบาย หรือการกระทำที่ไม่เหมาะสม ผ่านช่องทางที่บริษัทฯ กำหนด เช่น อีเมล เว็บไซต์ หรือช่องทางสื่อสารของบริษัท โดยผู้แจ้งเบาะแสมารถแจ้งข้อมูลได้โดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบ

8. มาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

บริษัทฯ มีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส โดยจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสเป็นความลับ และไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่ดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อนผู้แจ้งเบาะแส เพื่อส่งเสริมให้บุคลากรและผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลได้อย่างมั่นใจ

9. นโยบายงดรับของขวัญ (No Gift Policy)

บริษัทฯ กำหนดนโยบายงดรับของขวัญหรือประโยชน์อื่นใดจากการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อป้องกันการแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบและลดความเสี่ยงในการเกิดการทุจริตคอร์รัปชัน โดยส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

10. การกำกับดูแลคู่ค้าและผู้รับเหมา (Supplier / Contractor Compliance)

บริษัทฯ ส่งเสริมให้คู่ค้า ผู้รับเหมา และพันธมิตรทางธุรกิจดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาลและยึดถือแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทอาจกำหนดเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในสัญญาทางธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินงานของคู่ค้าเป็นไปตามมาตรฐานด้านจริยธรรมและความโปร่งใส

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ ไม่พบกรณีการทุจริตคอร์รัปชันที่มีนัยสำคัญ และไม่พบพนักงานหรือกรรมการของบริษัทฯ ที่ถูกลงโทษจากกรณีการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ เชื่อว่าการดำเนินงานตามแนวทางดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในระยะยาว

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส ในรอบปีที่ผ่านมาหรือ : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ

ไม่

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำที่อาจเข้าข่ายการทุจริต การกระทำผิดกฎหมาย การฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ หรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมได้อย่างปลอดภัยและเป็นความลับ ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการแจ้งเบาะแสไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยครอบคลุมถึงประเภทของเรื่องร้องเรียน เช่น การทุจริต การกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย การใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงกำหนดขั้นตอนและกระบวนการรับเรื่อง ตรวจสอบ และรายงานผลอย่างชัดเจน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสที่หลากหลาย เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ร้องเรียน เช่น การแจ้งผ่านอีเมล ช่องทางเว็บไซต์ หรือการแจ้งโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้ข้อมูลของผู้ร้องเรียนและรายละเอียดของเรื่องร้องเรียนถูกเก็บรักษาเป็นความลับ และจำกัดการเข้าถึงเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนและผู้ให้ข้อมูล โดยห้ามมิให้มีการกลั่นแกล้ง ช่มชู้ หรือดำเนินการใด ๆ ที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ร้องเรียน รวมถึงกำหนดให้มีการดำเนินการทางวินัยต่อผู้ที่ฝ่าฝืนมาตรการดังกล่าว

ในกระบวนการพิจารณาเรื่องร้องเรียน บริษัทฯ ได้แต่งตั้งหน่วยงานหรือคณะทำงานที่มีความเป็นอิสระในการตรวจสอบข้อเท็จจริง โดยพิจารณาเรื่องร้องเรียนอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และเป็นระบบ พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับความสำคัญของเรื่อง

บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารนโยบายและช่องทางการแจ้งเบาะแสให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความตระหนักรู้และส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความโปร่งใสและจริยธรรม

ผลการดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) และไม่พบกรณีการทุจริต หรือการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ แต่อย่างใด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการสื่อสารนโยบายและช่องทางการแจ้งเบาะแสให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความตระหนักรู้และส่งเสริมให้มีการใช้ช่องทางดังกล่าวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการทบทวนประสิทธิภาพของกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนและการคุ้มครองผู้ร้องเรียนเป็นประจำ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบดังกล่าวมีความโปร่งใส เป็นธรรม และสามารถรองรับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการอื่น ๆ

บริษัทฯ วิเคราะห์ คุณาลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการเพื่อใช้เป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส มีความรับผิดชอบ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในประเด็นสำคัญ ได้แก่ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน นโยบายการแจ้งเบาะแสและการรับข้อร้องเรียน รวมถึงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้สื่อสารและส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด ผ่านช่องทางต่าง ๆ อาทิ การสื่อสารภายในองค์กร การประชุม และการจัดอบรมที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความตระหนักรู้และส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะคณะกรรมการตรวจสอบ มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าว รวมถึงการพิจารณาความเพียงพอและประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในและกระบวนการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยมีหน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่สนับสนุนในการติดตามและรายงานผล

ผลการดำเนินงานในปี 2568

จากการติดตามและประเมินผลในรอบปี 2568 บริษัทฯ พบว่าการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ โดยไม่พบการกระทำที่ฝ่าฝืนนโยบายอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงไม่พบกรณีการทุจริต คอร์รัปชัน หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการดำเนินงานที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน และมีการติดตาม ทบทวน และปรับปรุงนโยบายและแนวปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่ดีในระดับสากล อันเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 4

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย อนันต์ สิริแสงทักษิณ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
2. นาย นวมิตร ประสพเนตร (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
3. นาย จีรวิทย์ ธนกิจสุนทร (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการกำกับดูแลความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความโปร่งใสและความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาและให้ข้อเสนอแนะอย่างเป็นอิสระ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ ร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยพิจารณาความถูกต้อง ครบถ้วน และความสมเหตุสมผลของรายการทางบัญชีที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วม เพื่อหารือประเด็นสำคัญในการตรวจสอบและรับทราบข้อสังเกตจากการสอบบัญชีอย่างเป็นอิสระ

2. การกำกับดูแลระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบทานความเพียงพอและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมถึงการอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี การพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน และการติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขข้อสังเกตจากการตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ

3. การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและสอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายบริหารเพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง

4. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้บริษัทดำเนินธุรกิจโดยสอดคล้องกับกฎหมาย ข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการกำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัทให้ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา

5. การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเหมาะสมของรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินรายการดังกล่าวเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าที่สมเหตุสมผล รวมถึงเป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

6. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเหมาะสมในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยคำนึงถึงความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และคุณภาพในการปฏิบัติงาน รวมถึงพิจารณาค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

จากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม มีการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการดำเนินธุรกิจโดยปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม อันเป็นการสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและยั่งยืน

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร (ครั้ง) : 9

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย คุณา เทวอักษร (ประธานกรรมการบริหาร)	9	/	9	9 / 9 (100.00%)
2. นาง ประวีรัตน์ เทวอักษร (กรรมการบริหาร)	9	/	9	9 / 9 (100.00%)
3. นาย ไพศาล ศังขวนิช (กรรมการบริหาร)	9	/	9	9 / 9 (100.00%)
4. นาย สุรเดช ประจวบศรีรัตน์ (กรรมการบริหาร)	9	/	9	9 / 9 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยมุ่งเน้นการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนธุรกิจที่กำหนดไว้ ตลอดจนสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนตามกรอบ ESG (Environmental, Social and Governance)

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารได้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ ในประเด็นสำคัญต่าง ๆ โดยสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญได้ดังนี้

1. การกำหนดและขับเคลื่อนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ

คณะกรรมการบริหารได้ร่วมกำหนดและทบทวนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

2. การกำกับดูแลการพัฒนาโครงการและการดำเนินงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริหารได้ติดตามความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุน การบริหารงานก่อสร้าง และการบริหารงานขายและการตลาด เพื่อให้การพัฒนาโครงการเป็นไปตามแผนที่กำหนด และสามารถส่งมอบโครงการที่มีคุณภาพแก่ลูกค้า

3. การบริหารจัดการทางการเงินและสภาพคล่องของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริหารได้ติดตามผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการบริหารกระแสเงินสดและสภาพคล่อง การจัดหาแหล่งเงินทุน และการบริหารต้นทุนทางการเงิน เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจและการลงทุนของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

4. การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริหารได้ติดตามและสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงขององค์กรให้เป็นไปตามกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ รวมถึงส่งเสริมให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ

5. การดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อหลัก ESG

คณะกรรมการบริหารได้ส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ การบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย และการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม

6. การติดตามผลการดำเนินงานและการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารได้ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และรายงานผลการดำเนินงาน รวมถึงประเด็นสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบและให้ข้อเสนอแนะในการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริหาร

จากการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารได้ดำเนินการบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคง โปร่งใส และสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ครั้ง) : 4

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย ชีรวิทย์ ธนกิจสุนทร (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	4	/	4	4 / 4 (100.00%)
2. นาย คุณา เทวอักษร (กรรมการชุดย่อย)	4	/	4	4 / 4 (100.00%)
3. นาง ประวีรัตน์ เทวอักษร (กรรมการชุดย่อย)	3	/	4	3 / 4 (75.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				91.67%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และ ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการบริหาร ความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) ที่มีประสิทธิภาพ ครอบคลุม และสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมทั้งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและแนวทางด้าน ESG (Environmental, Social and Governance)

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อนำเสนอ ข้อมูลวิเคราะห์ และรายงานสถานะความเสี่ยงขององค์กร เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับดูแล ติดตาม และให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายบริหาร ได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รายงานผลการดำเนินงานและประเด็นความเสี่ยงที่มีสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอ

การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการดำเนินการบริหารความเสี่ยงตามกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) โดยครอบคลุมกระบวนการสำคัญ ได้แก่

- การกำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร
- การระบุ วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร
- การกำหนดมาตรการบริหารและควบคุมความเสี่ยง
- การติดตามและรายงานสถานะความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมกับระดับความเสี่ยงที่องค์กรสามารถรองรับได้

การติดตามความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ติดตามและพิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภค
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน
- ความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างและราคาวัสดุก่อสร้าง
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการบริหารกระแสเงินสด
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงที่สำคัญได้รับการบริหารจัดการอย่างเหมาะสมและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

การพิจารณาความเสี่ยงควบคู่กับการกำหนดกลยุทธ์องค์กร

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้สนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการวางแผนกลยุทธ์และการตัดสินใจทางธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจสามารถรับมือกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและสถานะตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ขององค์กร

การกำกับดูแลความเสี่ยงด้าน ESG

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ (ESG Risks) ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในระยะยาว รวมทั้งสนับสนุนให้มีการบูรณาการการบริหารความเสี่ยงด้าน ESG เข้ากับกระบวนการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

ความเห็นของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีความเห็นว่า บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มีระบบการบริหารความเสี่ยงขององค์กรที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยมีการระบุ ประเมิน และติดตามความเสี่ยงที่สำคัญอย่างเป็นระบบ และมีการกำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม ซึ่งช่วยสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถรับมือกับความเปลี่ยนแปลงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจได้อย่างเหมาะสม อันเป็นการสนับสนุนการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (ครั้ง) : 2

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย นวมินทร์ ประสพเนตร (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
2. นาย คุณา เทวอักษร (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
3. นาย ชีรวิทย์ ธนกิจสุนทร (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยมุ่งเน้นการกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสม เป็นธรรม และเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อสนับสนุนการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ในปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยได้พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทในประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการสรรหา การแต่งตั้ง และการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง โดยสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่สำคัญได้ดังนี้

การกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้กำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และคุณสมบัติที่สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ รวมทั้งคำนึงถึงความหลากหลายของคณะกรรมการ (Board Diversity) เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบที่เหมาะสมและสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การพิจารณาแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ กรรมการชุดย่อย หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเหมาะสมกับบทบาทหน้าที่ รวมถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

การกำหนดนโยบายและโครงสร้างค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณานโยบายและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงให้มีความเหมาะสม เป็นธรรม และสามารถจูงใจให้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ โดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เช่น ขอบเขตความรับผิดชอบ ผลการดำเนินงานของบริษัท และแนวปฏิบัติของบริษัทฯ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

การกำหนดนโยบายและโครงสร้างค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณานโยบายและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงให้มีความเหมาะสม เป็นธรรม และสามารถจูงใจให้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ โดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เช่น ขอบเขตความรับผิดชอบ ผลการดำเนินงานของบริษัท และแนวปฏิบัติของบริษัทฯ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

การทบทวนค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาทบทวนโครงสร้างและระดับคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงอย่างเหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน เพื่อให้โครงสร้างคำตอบแทนมีความสามารถในการแข่งขันและสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทในระยะยาว

การกำกับดูแลกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้กำกับดูแลกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง โดยกำหนดหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดที่เหมาะสม เพื่อใช้เป็นพื้นฐานในการพิจารณาคำตอบแทน รวมถึงสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพของผู้บริหารในการขับเคลื่อนองค์กร

ความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีความเห็นว่า บริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ท (มหาชน) มีกระบวนการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม โปร่งใส และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งมีนโยบายและโครงสร้างคำตอบแทนที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถสนับสนุนให้บริษัทมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการขับเคลื่อนองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณาประเมินความเพียงพอและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยครอบคลุมองค์ประกอบสำคัญทั้ง 5 ด้าน ตามกรอบแนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ได้แก่ สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) กิจกรรมการควบคุม (Control Activities) ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication) และการติดตามประเมินผล (Monitoring Activities)

จากการพิจารณารายงานของฝ่ายบริหาร หน่วยงานตรวจสอบภายใน และคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผลในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนด โดยสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ มีการกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด รวมถึงมีความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง โปร่งใส และทันเวลา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม มีการกำหนดอำนาจอนุมัติรายการอย่างชัดเจน และมีระบบการติดตามตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ดำเนินการตรวจสอบตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและได้รับการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในปี 2568 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาและยกระดับระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท : The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ครอบคลุม และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้นำกรอบแนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) มาใช้เป็นแนวทางในการออกแบบและพัฒนาระบบการควบคุมภายใน เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ และสามารถบริหารความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม

บริษัทฯ ได้ดำเนินการควบคุมภายในโดยครอบคลุมองค์ประกอบสำคัญ 5 ด้าน ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลที่ชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหาร มีบทบาทหน้าที่ในการกำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดนโยบาย จรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรด้านความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และการต่อต้านการทุจริต

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ มีการระบุ วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ทั้งในระดับองค์กรและระดับปฏิบัติการ โดยเชื่อมโยงกับกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) และกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ

3. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

บริษัทฯ กำหนดมาตรการควบคุมที่เหมาะสม เช่น การแบ่งแยกหน้าที่ (Segregation of Duties) การกำหนดอำนาจอนุมัติรายการ การจัดทำระเบียบปฏิบัติงาน และการควบคุมการเข้าถึงข้อมูลและทรัพย์สิน เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงจากข้อผิดพลาดหรือการทุจริต

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication)

บริษัทฯ มีระบบสารสนเทศที่สนับสนุนการดำเนินงานและการรายงานข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา พร้อมทั้งมีช่องทางการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่เหมาะสม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอย่างโปร่งใสตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล

5. การติดตามประเมินผล (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการปรับปรุงระบบควบคุมภายในให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

โดยรวมบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผลในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้บรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ ลดความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย อันเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในรวม (กรณี)	11	0	0

รายละเอียดข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
-------------	------------	------------------

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>มิ.ย. 2566 - ส.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การควบคุมทางด้านทรัพยากรบุคคล</p> <p>จากการตรวจสอบข้อมูลการลาของพนักงานผ่านระบบ E-Leave ในช่วงเดือนมิถุนายน – สิงหาคม 2566 จำนวน 14 รายการ พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการลาไม่เป็นไปตามนโยบายและขั้นตอนการปฏิบัติงาน จำนวน 4 รายการ - มีการระบุประเภทการลาและสาเหตุการลามาไม่สอดคล้องกัน จำนวน 7 รายการ <p>ทั้งนี้ สาเหตุหลักเกิดจากความคลาดเคลื่อนในการปฏิบัติงานของพนักงาน (Human Error) และความเข้าใจในหลักเกณฑ์การลาที่ไม่สอดคล้องกัน ซึ่งอาจส่งผลให้การบังคับใช้นโยบายด้านทรัพยากรบุคคลไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร และมีความเสี่ยงต่อการบริหารจัดการการหยุดงานที่ไม่เหมาะสม</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงและยกระดับการควบคุมภายในในประเด็นดังกล่าว ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สื่อสารและชี้แจงนโยบาย หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการลาของบริษัทฯ ให้พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึง ● เน้นย้ำให้พนักงานและผู้บังคับบัญชาปฏิบัติตามระเบียบอย่างเคร่งครัด ● เพิ่มการกำกับดูแลและตรวจสอบความถูกต้องของการบันทึกข้อมูลในระบบโดยผู้บังคับบัญชา ● ติดตามและทบทวนการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันการเกิดข้อผิดพลาดในลักษณะเดียวกันในอนาคต 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>นโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (Information Security Policy)</p> <p>จากการตรวจสอบการบริหารจัดการความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (IT Security Policy) พบว่า บริษัทฯ ยังไม่มีการจัดทำและประกาศใช้นโยบายด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศอย่างเป็นทางการ และไม่มีแนวปฏิบัติที่ชัดเจนครอบคลุมการควบคุมด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลให้การควบคุมการเข้าถึงข้อมูล การกำหนดสิทธิผู้ใช้งาน และการบริหารจัดการความเสี่ยงด้าน IT อาจไม่ครอบคลุมและไม่เป็นระบบเพียงพอ รวมถึงอาจไม่สามารถป้องกันความเสี่ยงด้านความปลอดภัยของข้อมูลได้อย่างเหมาะสม</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงและยกระดับการควบคุมด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● จัดทำและประกาศใช้นโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (IT Security Policy) เพื่อกำหนดกรอบการบริหารจัดการด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศขององค์กรอย่างเป็นระบบ ● จัดทำแผนการรักษาความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (IT Security Plan: ISP) ให้ครอบคลุมความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงมาตรการด้านความมั่นคงปลอดภัยสำหรับการดำเนินงาน (Operational Security) ● กำหนดให้มีการลงนามรับรองนโยบายโดยผู้บริหาร และสื่อสารให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ● กำหนดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนการรักษาความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานและสถานการณ์ความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป ● ดำเนินการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล 	ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management)</p> <p>จากการตรวจสอบเครื่องลูกข่าย (Client) จำนวน 10 เครื่อง พบว่าข้อมูลในทะเบียนทรัพย์สินด้าน Hardware และ Software ไม่สอดคล้องกับทรัพย์สินที่ใช้งานจริง โดยเฉพาะข้อมูลผู้ถือครองทรัพย์สิน รายละเอียดทรัพย์สิน และสถานะการใช้งาน</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลให้การควบคุมและติดตามทรัพย์สินขององค์กรไม่มีประสิทธิภาพ เพิ่มความเสี่ยงต่อการสูญหายของทรัพย์สิน รวมถึงอาจทำให้การบำรุงรักษาและการแก้ไขปัญหาด้านเทคโนโลยีสารสนเทศดำเนินการได้ไม่สะดวก นอกจากนี้ การขาดการทบทวนการใช้งานซอฟต์แวร์ลิขสิทธิ์อย่างสม่ำเสมอ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการใช้งานซอฟต์แวร์ที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และความเสี่ยงด้านกฎหมายของบริษัท</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงกระบวนการบริหารจัดการทรัพย์สินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ทบทวนและปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินด้าน Hardware และ Software ให้เป็นปัจจุบัน โดยระบุรายละเอียดที่สำคัญ เช่น เลขที่ทรัพย์สิน ชื่อทรัพย์สิน คุณลักษณะ (Specification) สถานที่ติดตั้ง และผู้ใช้งาน/ผู้ดูแล ● กำหนดให้มีการตรวจสอบและกระทอยอดข้อมูลทรัพย์สินกับการใช้งานจริงเป็นระยะ เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้องและครบถ้วน ● กำหนดกระบวนการควบคุมการถือครองและการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินให้มีการบันทึกและอนุมัติอย่างเหมาะสม ● ทบทวนและควบคุมการใช้งานซอฟต์แวร์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขลิขสิทธิ์ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านกฎหมายและชื่อเสียงขององค์กร ● มอบหมายให้หน่วยงานเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) เป็นผู้รับผิดชอบในการติดตามและบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การควบคุมการเข้าถึง (Access Control)</p> <p>จากการตรวจสอบการควบคุมการเข้าถึงระบบสารสนเทศ พบว่าบริษัทได้กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยของรหัสผ่านไว้อย่างชัดเจน เช่น การกำหนดรูปแบบ Username การตั้งรหัสผ่านที่มีความซับซ้อนไม่น้อยกว่า 8 ตัวอักษร และกำหนดรอบระยะเวลาการเปลี่ยนรหัสผ่านทุก 90 วัน</p> <p>อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบการปฏิบัติงานจริง พบว่า การตั้งค่าระบบการเข้าถึงระบบ Business Plus ยังไม่สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนด และไม่พบหลักฐานการตั้งค่าหรือการบังคับใช้มาตรการดังกล่าวอย่างเป็นรูปธรรม</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลให้การควบคุมการเข้าถึงระบบไม่มีประสิทธิภาพ และเพิ่มความเสี่ยงต่อการเข้าถึงข้อมูลหรือระบบโดยผู้ไม่มีสิทธิ ซึ่งอาจกระทบต่อความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลขององค์กร</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการยกระดับการควบคุมการเข้าถึงระบบสารสนเทศ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ทบทวนและปรับปรุงนโยบายการรักษาความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในส่วนของการกำหนดรหัสผ่าน ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติและมาตรฐานด้านความมั่นคงปลอดภัย ● กำหนดรูปแบบรหัสผ่านให้มีความเหมาะสมและปลอดภัย เช่น ประกอบด้วยตัวอักษรพิมพ์เล็ก ตัวอักษรพิมพ์ใหญ่ ตัวเลข และอักขระพิเศษ รวมถึงกำหนดความยาวขั้นต่ำของรหัสผ่าน ● กำหนดให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านครั้งแรกเมื่อเริ่มใช้งานระบบ และกำหนดรอบระยะเวลาการเปลี่ยนรหัสผ่านอย่างเหมาะสม ● ดำเนินการตั้งค่าระบบ (System Configuration) ให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนด และสามารถบังคับใช้ได้จริง ● จัดให้มีการบันทึกและติดตามประวัติการเปลี่ยนรหัสผ่านของผู้ใช้งาน เพื่อใช้ในการตรวจสอบย้อนหลัง ● สื่อสารนโยบายและแนวปฏิบัติให้พนักงานรับทราบ และกำกับดูแลการปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่อง โดยมีหน่วยงาน IT และ HR ร่วมรับผิดชอบ 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ความมั่นคงปลอดภัยทางกายภาพและสภาพแวดล้อม (Physical and environmental Security)</p> <p>จากการตรวจสอบการบำรุงรักษาอุปกรณ์สารสนเทศ พบว่าบริษัทฯ มีการดำเนินการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) สำหรับเครื่องแม่ข่าย (Server Computer) อย่างเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ยังไม่พบหลักฐานการดำเนินการบำรุงรักษาเชิงป้องกันสำหรับเครื่องลูกข่าย (Client) อย่างเป็นระบบ เช่น การทำความสะอาดอุปกรณ์ การตรวจสอบสายไฟฟ้า สายสัญญาณ และสภาพแวดล้อมของสถานที่ติดตั้ง</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลให้อุปกรณ์สารสนเทศบางส่วนมีสภาพการใช้งานไม่เหมาะสม หรือเสื่อมสภาพก่อนเวลาอันควร รวมถึงอาจเพิ่มความเสี่ยงต่อการเกิดปัญหาทางเทคนิคและความไม่พร้อมใช้งานของระบบสารสนเทศ</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงกระบวนการควบคุมด้านความมั่นคงปลอดภัยทางกายภาพและสภาพแวดล้อม ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● จัดทำแผนการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance Plan) สำหรับอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วงทั้งหมด โดยกำหนดรอบระยะเวลาการบำรุงรักษาอย่างชัดเจน (อย่างน้อยปีละ 1-2 ครั้ง) ● กำหนดให้มีการดำเนินการบำรุงรักษาเครื่องลูกข่าย (Client) ครอบคลุมการทำความสะอาดอุปกรณ์ การตรวจสอบสายไฟฟ้า สายสัญญาณ และสภาพแวดล้อมของสถานที่ติดตั้ง ● บรรจุแนวทางและแผนการบำรุงรักษาไว้ในนโยบายด้านความมั่นคงปลอดภัยทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม (Physical Security Policy) เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเป็นระบบ ● จัดทำขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Work Instruction: WI) สำหรับการบำรุงรักษาอุปกรณ์สารสนเทศ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีมาตรฐานเดียวกัน ● มอบหมายให้หน่วยงานเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) รับผิดชอบในการติดตามและดำเนินการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งจัดเก็บหลักฐานการดำเนินงานเพื่อใช้ในการตรวจสอบ 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>
<p>ม.ค. 2566 - ม.ค. 2566</p>		<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ความมั่นคงปลอดภัยสำหรับการดำเนินการ (Operations Security)</p> <p>จากการตรวจสอบด้านความมั่นคงปลอดภัยสำหรับการดำเนินการ พบข้อสังเกตดังนี้</p> <p>(1) บริษัทฯ ไม่มีการจัดทำนโยบายด้านความมั่นคงปลอดภัยสำหรับการดำเนินการ (Operational Security) อย่างเป็นทางการ ส่งผลให้การกำหนดแนวทางปฏิบัติด้านการใช้งานระบบสารสนเทศอาจขาดความชัดเจนและมาตรฐานที่เหมาะสม</p> <p>(2) แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการจัดทำแผนและทดสอบการกู้คืนข้อมูล (Restore) บางส่วนแล้ว แต่ยังไม่ครอบคลุมระบบสารสนเทศที่สำคัญ เช่น ระบบ Business Plus, ระบบ Active Directory และระบบ File Sharing ซึ่งอาจส่งผลให้เมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน แผนที่จัดเตรียมไว้อาจไม่สามารถรองรับได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>(3) บริษัทฯ ไม่มีการจัดทำศูนย์คอมพิวเตอร์สำรอง (Disaster Recovery Site: DR Site) อย่างเป็นรูปธรรม และยังไม่พบการทดสอบการทำงานของระบบบนเครื่องสำรองอย่างเป็นระบบ ซึ่งอาจเพิ่มความเสี่ยงต่อการหยุดชะงักของระบบและการสูญหายของข้อมูลสำคัญในกรณีเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ (Business Continuity) และประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเหตุการณ์ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงระบบควบคุมด้าน Operational Security ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● จัดทำและประกาศใช้นโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ โดยครอบคลุมด้านการดำเนินการ (Operational Security) เพื่อกำหนดแนวทางและมาตรฐานในการใช้งานระบบสารสนเทศขององค์กร ● กำหนดให้มีการสื่อสารนโยบายให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ เพื่อสร้างความตระหนักและให้สามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง ● จัดทำและดำเนินการทดสอบแผนการกู้คืนข้อมูล (Data Restore) ให้ครอบคลุมระบบสารสนเทศที่สำคัญ เช่น ระบบ Business Plus ระบบ Active Directory และระบบ File Sharing ● กำหนดให้มีการทดสอบแผนการกู้คืนระบบแบบครบวงจร (Full System Restore) อย่างน้อยปีละ 1-2 ครั้ง และรายงานผลการทดสอบต่อผู้บริหาร ● กำหนดแนวทางการรองรับกรณีฉุกเฉิน โดยให้สามารถใช้งานระบบผ่านเครื่องสำรอง (Client) ได้ และดำเนินการทดสอบการทำงานของระบบบนเครื่องสำรองอย่างสม่ำเสมอ 	

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<ul style="list-style-type: none"> ติดตามและทบทวนมาตรการด้านความมั่นคงปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสภาพแวดล้อมทางเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไป 	
<p>ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ความมั่นคงปลอดภัยสำหรับการสื่อสารข้อมูล (Communications security)</p> <p>จากการตรวจสอบด้านความมั่นคงปลอดภัยสำหรับการสื่อสารข้อมูล พบข้อสังเกตดังนี้</p> <p>(1) บริษัทฯ ไม่มีการจัดทำนโยบายหรือระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email) ของพนักงานอย่างเป็นทางการ รวมถึงไม่มีการกำหนดแนวทางควบคุมและบทลงโทษที่ชัดเจน ซึ่งอาจเพิ่มความเสี่ยงต่อการถูกคุกคามจากอีเมลไม่พึงประสงค์ หรืออีเมลหลอกลวง (Phishing Email)</p> <p>(2) บริษัทฯ มีการจัดเก็บประวัติการใช้งานอินเทอร์เน็ต (Internet Log) ของระบบหลักได้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม ยังไม่ครอบคลุมการจัดเก็บ Log ของระบบอินเทอร์เน็ตสำรอง (NT) ทำให้การจัดเก็บข้อมูลไม่ครบถ้วนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ พ.ศ. 2560</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ และความเสี่ยงด้านกฎหมายในกรณีที่ไม่สามารถตรวจสอบหรือจัดเก็บหลักฐานการใช้งานระบบได้ครบถ้วน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการยกระดับการควบคุมด้านความมั่นคงปลอดภัยสำหรับการสื่อสารข้อมูล ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> จัดทำและประกาศใช้นโยบายและแนวปฏิบัติในการใช้งานจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email Usage Policy) โดยกำหนดแนวทางการใช้งานที่เหมาะสม มาตรการด้านความปลอดภัย และบทลงโทษในกรณีไม่ปฏิบัติตาม สื่อสารนโยบายและสร้างความตระหนักรู้แก่พนักงานเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านอีเมล เช่น อีเมลหลอกลวง (Phishing Email) และแนวทางป้องกัน ปรับปรุงกระบวนการจัดเก็บประวัติการใช้งานอินเทอร์เน็ต (Internet Log) ให้ครอบคลุมทุกช่องทางการเชื่อมต่อ รวมถึงระบบอินเทอร์เน็ตสำรอง (NT) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย กำหนดให้มีการตรวจสอบและติดตามการจัดเก็บ Log อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถจัดเก็บข้อมูลได้ครบถ้วนตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด (ไม่น้อยกว่า 90 วัน) ทบทวนและปรับปรุงนโยบายด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ความสัมพันธ์กับผู้ให้บริการภายนอก (Supplier relationships)</p> <p>จากการตรวจสอบการบริหารจัดการผู้ให้บริการภายนอก พบว่าบริษัทมีการดำเนินการแจ้งปัญหาและติดตามการแก้ไขระบบผ่านช่องทาง Email ไปยังผู้ให้บริการภายนอก (Vendor) สำหรับระบบที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบ Mango และระบบ Internet โดยมีการบันทึกข้อมูลการแจ้งปัญหาไว้ในรูปแบบเอกสาร</p> <p>อย่างไรก็ตาม ยังไม่พบการจัดทำรายงานสรุปปัญหาและผลการแก้ไขจากผู้ให้บริการภายนอกในภาพรวมอย่างเป็นระบบหรืออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลให้การติดตาม ตรวจสอบ และประเมินประสิทธิภาพการให้บริการของผู้ให้บริการภายนอกไม่ครบถ้วน อาจกระทบต่อความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการดำเนินงานขององค์กร</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการยกระดับการควบคุมด้านการบริหารจัดการผู้ให้บริการภายนอก ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กำหนดแนวทางและกระบวนการในการประสานงาน การแจ้งปัญหา และการติดตามผลการแก้ไขจากผู้ให้บริการภายนอกอย่างเป็นระบบ ● จัดให้มีการบันทึกและจัดเก็บประวัติการแจ้งปัญหา (Incident Log) และผลการแก้ไขของผู้ให้บริการภายนอกอย่างครบถ้วน ● จัดทำรายงานสรุปปัญหาและผลการให้บริการของผู้ให้บริการภายนอกอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อนำเสนอผู้บริหารใช้ประกอบการพิจารณาและปรับปรุงประสิทธิภาพการให้บริการ ● กำหนดให้มีการติดตามและประเมินผลการให้บริการของผู้ให้บริการภายนอกอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการให้บริการเป็นไปตามข้อตกลงและมีประสิทธิภาพ ● มอบหมายให้หน่วยงานเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) เป็นผู้รับผิดชอบในการกำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานของผู้ให้บริการภายนอกอย่างต่อเนื่อง 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การบริหารจัดการเหตุการณ์ความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (Information Security Incident Management)</p> <p>จากการตรวจสอบการบริหารจัดการเหตุการณ์ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ พบว่าบริษัทฯ มีการกำหนดกระบวนการแจ้งปัญหา โดยพนักงานสามารถแจ้งเหตุผ่านแบบฟอร์ม และมีการพิจารณาอนุมัติโดยผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น รวมถึงมีการบันทึกข้อมูลการแจ้งปัญหาไว้อย่างเป็นระบบ</p> <p>อย่างไรก็ตาม ยังไม่พบการจัดทำรายงานสรุปภาพรวมของปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างครบถ้วนและเป็นระยะ รวมถึงยังไม่มีการนำเสนอข้อมูลดังกล่าวต่อผู้บริหารเพื่อใช้ในการวิเคราะห์สาเหตุและกำหนดแนวทางป้องกันในระยะยาว</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถนำข้อมูลเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นมาใช้ในการวางแผนป้องกันความเสี่ยง การพัฒนาระบบ หรือการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการยกระดับการควบคุมด้านการบริหารจัดการเหตุการณ์ความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● จัดให้มีการบันทึกและจัดเก็บประวัติการแจ้งปัญหา (Incident Log) อย่างเป็นระบบและครบถ้วน ● จัดทำรายงานสรุปเหตุการณ์ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในภาพรวมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อวิเคราะห์สาเหตุ แนวโน้ม และผลกระทบของปัญหาที่เกิดขึ้น ● กำหนดให้มีการรายงานผลการวิเคราะห์เหตุการณ์ต่อผู้บริหารเป็นระยะ เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจและปรับปรุงระบบในระยะยาว ● นำผลการวิเคราะห์ไปใช้ในการกำหนดมาตรการป้องกัน การปรับปรุงระบบ และการพัฒนากระบวนการทำงาน ● สื่อสารและให้ความรู้แก่ผู้ใช้งานเกี่ยวกับแนวทางการใช้งานระบบและการแก้ไขปัญหาเบื้องต้น เพื่อลดการเกิดเหตุการณ์ซ้ำ ● มอบหมายให้หน่วยงานเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) รับผิดชอบในการติดตาม วิเคราะห์ และปรับปรุงกระบวนการอย่างต่อเนื่อง 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การบริหารจัดการสารสนเทศเพื่อสร้างความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Information security aspects of business continuity management)</p> <p>จากการตรวจสอบการบริหารจัดการความต่อเนื่องทางธุรกิจด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ พบข้อสังเกตดังนี้</p> <p>(1) บริษัทมีการประเมินความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศแล้ว อย่างไรก็ตาม การประเมินความเสี่ยงดังกล่าวยังไม่ครอบคลุมระบบสารสนเทศทั้งหมด และยังไม่มีการวิเคราะห์และจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (Risk Prioritization) อย่างเป็นระบบ เพื่อนำไปสู่การกำหนดแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม</p> <p>(2) บริษัทได้จัดทำคู่มือรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินจากภัยพิบัติแล้ว แต่ยังไม่สอดคล้องกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างครบถ้วน เนื่องจากยังไม่ได้เชื่อมโยงกับผลการประเมินความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ และยังไม่พบการทดสอบแผนในสถานการณ์ที่ใกล้เคียงกับเหตุการณ์จริง</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถประเมินผลกระทบจากเหตุการณ์ที่อาจทำให้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศหยุดชะงักได้อย่างครบถ้วน และอาจกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจกรณีเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการยกระดับการควบคุมด้าน Business Continuity Management ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Risk Assessment) ให้ครอบคลุมทุกระบบสารสนเทศที่สำคัญขององค์กร ● วิเคราะห์และจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (Risk Prioritization) เพื่อกำหนดมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม ● ทบทวนและปรับปรุงคู่มือรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินจากภัยพิบัติ (Disaster Recovery / Business Continuity Plan) ให้สอดคล้องกับผลการประเมินความเสี่ยง และครอบคลุมกระบวนการทางธุรกิจที่สำคัญ ● กำหนดให้มีการทดสอบแผนในสถานการณ์จำลอง (Simulation / Drill) อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถนำไปใช้ได้จริงเมื่อเกิดเหตุการณ์ ● สื่อสารและเผยแพร่แผนให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ และสร้างความตระหนักในการปฏิบัติตาม ● ติดตาม ทบทวน และปรับปรุงแผนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ม.ค. 2566 - มี.ค. 2566</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ความสอดคล้อง (Compliance)</p> <p>จากการตรวจสอบด้านความสอดคล้องของการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ พบข้อสังเกตดังนี้</p> <p>(1) บริษัทฯ มีการจัดทำนโยบายและแผนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น แผนเทคโนโลยีสารสนเทศระยะยาว และนโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ อย่างไรก็ตาม นโยบายดังกล่าวยังไม่ครอบคลุมทุกด้านของความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ และยังไม่พบการอนุมัติและประกาศใช้อย่างเป็นทางการจากผู้บริหาร</p> <p>(2) บริษัทฯ มีการกำหนดกระบวนการรับแจ้งปัญหาในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศแล้ว แต่ยังไม่พบการจัดทำรายงานสรุปภาพรวมของปัญหาและการวิเคราะห์เชิงสาเหตุ เพื่อนำเสนอผู้บริหาร และใช้ในการปรับปรุงระบบในระยะยาว</p> <p>(3) บริษัทฯ มีการจัดทำคู่มือรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินจากภัยพิบัติแล้ว อย่างไรก็ตาม คู่มือดังกล่าวยังไม่สอดคล้องกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างครบถ้วน และยังไม่พบการทดสอบแผนในสถานการณ์จำลอง</p> <p>(4) บริษัทฯ มีการจัดเก็บข้อมูลการใช้งานอินเทอร์เน็ตของระบบหลักได้ตามข้อกำหนดทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ยังไม่ครอบคลุมการจัดเก็บข้อมูลของระบบอินเทอร์เน็ตสำรอง (NT) ให้ครบถ้วนตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด</p> <p>ข้อบกพร่องดังกล่าวอาจส่งผลให้การกำกับดูแลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศยังไม่ครอบคลุมในทุกมิติ ทั้งด้านนโยบาย การปฏิบัติงาน การบริหารความเสี่ยง และการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการยกระดับการควบคุมด้าน IT Governance และ Compliance ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ทบทวนและปรับปรุงนโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (IT Security Policy) และแผนที่เกี่ยวข้องให้ครอบคลุมทุกด้านของความเสี่ยง พร้อมทั้งได้รับการอนุมัติและประกาศใช้อย่างเป็นทางการโดยผู้บริหาร ● จัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานและความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป 	<p>ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีการบันทึก วิเคราะห์ และสรุปเหตุการณ์ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในภาพรวม พร้อมรายงานต่อผู้บริหารเป็นระยะ เพื่อใช้ในการปรับปรุงระบบและป้องกันปัญหาในอนาคต ทบทวนและปรับปรุงแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินจากภัยพิบัติ (Business Continuity / Disaster Recovery Plan) ให้สอดคล้องกับผลการประเมินความเสี่ยง และกำหนดให้มีการทดสอบแผนในสถานการณ์จำลองอย่างสม่ำเสมอ ปรับปรุงกระบวนการจัดเก็บข้อมูลการใช้งานอินเทอร์เน็ต (Internet Log) ให้ครอบคลุมทุกระบบ รวมถึงระบบอินเทอร์เน็ตสำรอง (NT) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย กำหนดให้มีการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในมีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล 	

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : บริการจากหน่วยงานภายนอก (Outsource)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ท & สปา จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณาคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ตลอดจนความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ของหัวหน้างานตรวจสอบภายในแล้ว มีความเห็นว่า หัวหน้างานตรวจสอบภายในเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่ง โดยมีความรู้ความเข้าใจในงานตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในเป็นอย่างดี สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เที่ยงตรง และเป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า หัวหน้างานตรวจสอบภายในสามารถรายงานผลการตรวจสอบ ข้อสังเกต และข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานและระบบการควบคุมภายในของบริษัทได้อย่างตรงไปตรงมา และมีการรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งช่วยสนับสนุนให้บริษัทมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความโปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการบริหารจัดการความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นควรให้หัวหน้างานตรวจสอบภายในดำรงตำแหน่งต่อไป และสนับสนุนให้มีการพัฒนาศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับประสิทธิภาพของงานตรวจสอบภายในให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากลและการเติบโตขององค์กรในระยะยาว

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ท & สปา จำกัด (มหาชน) กำหนดให้การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยให้คณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทสำคัญในการพิจารณาและให้ความเห็น เพื่อให้มั่นใจถึงความเป็นอิสระและประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ ดังนี้

การแต่งตั้งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ กำหนดให้การแต่งตั้งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องผ่านการพิจารณาคัดเลือกจากบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ และให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งอย่างเป็นทางการ การถอดถอนหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การถอดถอนหัวหน้างานตรวจสอบภายในจะต้องมีเหตุผลอันสมควร และดำเนินการด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และคำนึงถึงความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการถอดถอน รวมถึงให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนการอนุมัติ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน การโยกย้ายหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในกรณีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งของหัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อรักษาความต่อเนื่องในการปฏิบัติงาน และคงไว้ซึ่งความเป็นอิสระของสายงานตรวจสอบภายใน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลให้หน่วยงานตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการเข้าถึงข้อมูลจำเป็นอย่างเพียงพอ เพื่อสนับสนุนให้ระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและแนวปฏิบัติสากลด้าน ESG อย่างเหมาะสม

9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : ไม่มี

9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ผู้ผลิต-ออกแบบ, ผู้จำหน่ายและผู้พิมพ์แบบฟอร์มกระดาษต่อเนื่อง, สติกเกอร์ต่อเนื่อง, สิ่งพิมพ์ธุรกิจ, หนังสือพิมพ์, นิตยสาร, ปฏิทินและอื่น ๆ.	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือนายคุณา เทวอักษร เป็นกรรมการของบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ไวท์ ดีเซนท์ จำกัด ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร อาคารที่พักอาศัย สถานที่ทำการ การก่อสร้างอาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือนายปกรณ์ ศังขวณิช เป็นกรรมการและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไวท์ ดีเซนท์ จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และเป็นบิดาของนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายไพศาล ศังขวณิช	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท อักษรสมบัติ จำกัด ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์และ ดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองหรือเช่าจาก ผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็น ที่พักอาศัย	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือ 1. นายคุณา เทวอักษร เป็นกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่บริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อักษรสมบัติ จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.375 2. นายพิชญ์ เทวอักษร เป็นกรรมการ และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท อักษรสมบัติ จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.375	31 ธ.ค. 2568
บริษัท แอลเอชแอล อินเตอร์เนชั่นแนล อิน เวสต์เมนส์ จำกัด การลงทุน/บริการ ทางการเงิน	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือ 1. นายคุณา เทวอักษร เป็นกรรมการบริษัทฯ , ผู้ถือหุ้นใหญ่บริษัทฯ และเป็นผู้ถือ หุ้นของ บริษัท แอลเอชแอล อินเตอร์เนชั่นแนล อินเวสต์เมนส์ จำกัด ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 10 .375 2. นายพิชญ์ เทวอักษร เป็นกรรมการบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท แอลเอช แอล อินเตอร์เนชั่นแนล อินเวสต์เมนส์ จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 .375	31 ธ.ค. 2568
นางสาวพนิดา เทว อักษร -	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 0.427 และเป็นน้องสาวของนาย คุณา เทวอักษร	31 ธ.ค. 2568
นางประวีร์รัตน์ เทว อักษร -	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการบริหาร/ ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 9.465 และเป็น ภรรยาของนายคุณา เทวอักษร	31 ธ.ค. 2568
นายคุณา เทวอักษร -	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน/ ประธานกรรมการบริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อย ละ 10.525 และเป็นสามีของนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท อาร์. เอ็ม. พรีอเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบธุรกิจการซื้อ และการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	ณ วันเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 บริษัท อาร์. เอ็ม. พรีอเพอร์ตี้ จำกัด มีบริษัท อาร์. เอ็ม. โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 34.293 ซึ่งบริษัท อาร์. เอ็ม. โฮลดิ้ง จำกัด มีนายปกรณ์ ศังขวณิช เป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 40 และนางอารีย์ ศังขวณิช เป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 30 และนายปกรณ์ กับนางอารีย์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (โดยนายปกรณ์ ศังขวณิช เป็นคุณพ่อ, นางอารีย์ ศังขวณิช เป็นคุณแม่ ของนางประวีรรัตน์ เทวอักษร) นอกจากนี้มีนางประวีรรัตน์ เทวอักษร เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท อาร์. เอ็ม. โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนร้อยละ 5 นายไพศาล ศังขวณิช เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท อาร์. เอ็ม. โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนร้อยละ 5	31 ธ.ค. 2566
บริษัท บ้านชมพู จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่า และการดำเนินการ เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของ ตนเองหรือเช่าจาก ผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็น ที่พักอาศัย	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือ นางประวีรรัตน์ เทวอักษร เป็นกรรมการและ ผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของบริษัท บ้านชมพู จำกัด โดยมีนายคุณา เทว อักษร(สามี) นางสาวมีเรียม เทวอักษร(บุตรบรรลุนิติภาวะ) นายริว เทวอักษร(บุตรบรรล ุนิติภาวะ) และเด็กหญิงภาวนา เทวอักษร(บุตรยังไม่บรรลุนิติภาวะ) เป็นผู้ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 0.003333 ต่อท่าน	31 ธ.ค. 2566

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏใน แบบ 56-1 One Report ซึ่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่สมเหตุสมผลในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้สามารถสะท้อนฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดได้อย่างถูกต้อง โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน และได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยในการตรวจสอบ บริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระทั้งสิ้นเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบการสอบทานนโยบายการบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน การสอบทานระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และระบบการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงระหว่างกันอย่างครบถ้วน เพียงพอ และเหมาะสม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏอยู่ในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงอยู่ในแบบ 56-1 One Report แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในโดยรวมของบริษัทฯ มีความเพียงพอและเหมาะสม และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานทางการเงิน และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท

นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อที่ 4.14 เรื่อง การรับรู้รายได้ และข้อที่ 7 ค) เรื่อง ประมาณการทางบัญชี ที่สำคัญ และการใช้วิจารณ์ฐาน - การปันส่วนราคาของรายการ</p> <p>กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการใช้วิจารณ์ฐานเข้ามาเกี่ยวข้องในการปันส่วนราคาของรายการและการกำหนดจุดของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.14 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีจำนวน 437.15 ล้านบาท และ 421.69 ล้านบาท ตามลำดับ</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากรายได้มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความสำคัญต่อผู้ใช้งบการเงิน</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีในเรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า • ข้าพเจ้าทำความเข้าใจและประเมินประสิทธิภาพของกระบวนการและการควบคุมที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ • ข้าพเจ้าทดสอบการควบคุมภายในที่สำคัญของวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสุ่มตัวอย่าง • ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าเน้นการตรวจสอบการปันส่วนราคาของรายการในแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติภายใต้สัญญาโดยพิจารณาจากหลายปัจจัย เช่น ข้อมูลอ้างอิงจากราคาขายที่สังเกตได้ ข้อมูลในอดีตและเอกสารสนับสนุนต่างๆ • ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบการบันทึกรายการกับเอกสารที่เกี่ยวข้องของรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี <p>จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสมตามเนื้อหาของรายการและตรงกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี</p>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อที่ 4.9 เรื่อง นโยบายการบัญชีสำหรับหนี้สินทางการเงิน ข้อที่ 7 ข) เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณ์ฐาน - การวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ และ ข้อที่ 23 เรื่อง หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ</p> <p>ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ถือว่าเป็นเครื่องมือทางการเงินแบบผสม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่แสดงในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีจำนวน 68.53 ล้านบาท โดยทั้งหมดแสดงอยู่ในหนี้สินทางการเงิน</p> <p>ผู้บริหารประเมินมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโดยใช้แบบจำลองทางการเงิน</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ เนื่องจากมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวมีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และอาศัยดุลยพินิจและข้อสมมติที่สำคัญ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการในเรื่องการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง • ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหาร เพื่อทำความเข้าใจวิธีการที่ใช้ในการจัดประเภทแต่ละองค์ประกอบ และวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่า • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของการจัดประเภทองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยการพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และเปรียบเทียบกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยในตลาด อัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend yield) อัตราความผันผวนของราคาหุ้น (Stock price volatility) และความเป็นไปได้ในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยการสอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการคำนวณที่สอดคล้องกับสถานการณ์ทางธุรกิจในปัจจุบัน อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่มีความสมเหตุสมผล และข้อมูลต้นทุนเงินทุนของธุรกิจที่เทียบเคียงกัน และทดสอบการคำนวณตามข้อสมมติฐานข้างต้น • ข้าพเจ้าได้ให้ผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี ประเมินความเหมาะสมของแบบจำลองทางการเงินที่ผู้บริหารใช้ในการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ว่าเป็นวิธีที่สอดคล้องกับวิธีการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปหรือไม่ และคำนวณมูลค่าโดยอ้างอิงจากลักษณะและความเสี่ยงที่มีอยู่ของธุรกิจ <p>จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการจัดประเภทและวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



ศนิชา อัครกิตติลาภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

งบการเงิน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	31,694,380	70,074,338	27,710,701	56,712,232
เงินลงทุนระยะสั้น	9	10,509,000	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10	9,935,250	13,184,152	10,655,019	13,797,521
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ					
แก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	31.3	-	-	4,313,363	825,665
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12	2,244,018,642	2,306,481,803	2,058,299,614	2,126,507,709
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		513,627	435,080	127,124	48,577
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,296,670,899	2,390,175,373	2,101,105,821	2,197,891,704
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	13	34,827,475	5,781,375	24,318,575	5,781,375
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน	14	-	-	80,760,000	80,760,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	31.3	-	-	89,948,579	65,086,157
ที่ดินรอการพัฒนา	15	312,325,306	244,298,664	238,699,126	171,151,761
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	16	26,602,921	28,286,322	26,602,921	28,286,322
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	17	144,485,381	165,622,458	139,452,628	160,600,069
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	18	605,579	1,025,765	494,332	1,039,493
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ		51,453	195,003	51,453	195,003
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	19	6,037,941	4,050,933	2,782,250	2,114,339
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20	11,938,294	44,524,647	11,538,728	44,269,434
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		536,874,350	493,785,167	614,648,592	559,283,953
รวมสินทรัพย์		2,833,545,249	2,883,960,540	2,715,754,413	2,757,175,657

กรรมการ _____

กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
หมายเหตุ		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	21	71,347,111	106,080,838	66,213,394	93,949,466
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22	40,009,589	40,000,000	40,009,589	40,000,000
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		6,217,573	29,982,440	5,947,574	29,967,964
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	20,294,425	-	20,294,425	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	22	48,824,196	-	48,824,196	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	22	27,720,822	7,500,000	27,720,822	7,500,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	598,871	692,793	496,612	692,793
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	179,488	-	179,488	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	415,969,179	449,958,246	415,969,179	449,958,246
ส่วนของผู้ถือหุ้นแปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22, 23	533,120	-	533,120	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	494,900,127	622,864,488	440,541,160	584,828,068
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	781,434	-	781,434
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		65,625	35,000	65,625	35,000
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,126,660,126	1,257,895,239	1,066,795,184	1,207,712,971
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	53,947	402,679	27,035	402,679
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	22	33,971,223	-	33,971,223	-
หุ้นกู้	22	335,208,488	400,152,194	335,208,488	400,152,194
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	22, 23	67,997,691	-	67,997,691	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	405,159,723	358,101,477	362,048,734	300,860,646
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	11,031,297	9,145,960	8,820,817	7,658,371
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		853,422,369	767,802,310	808,073,988	709,073,890
รวมหนี้สิน		1,980,082,495	2,025,697,549	1,874,869,172	1,916,786,861
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	25			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 1,289,874,884 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท	644,937,442	-	644,937,442	-
หุ้นสามัญ จำนวน 1,193,724,423 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท	-	596,862,212	-	596,862,212
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 819,384,274 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท	409,692,137	-	409,692,137	-
หุ้นสามัญ จำนวน 787,869,764 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท	-	393,934,882	-	393,934,882
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	25	254,503,091	254,503,091	254,503,083
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ		6,794,219	6,794,219	6,794,219
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	29,817,566	29,394,008	29,817,566
ยังไม่ได้จัดสรร		164,914,320	185,808,589	140,078,228
องค์กรประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(13,671,990)	(13,671,990)	-
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		852,049,343	856,762,791	840,885,241
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,413,411	1,500,200	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		853,462,754	858,262,991	840,885,241
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,833,545,249	2,883,960,540	2,715,754,413

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	437,153,931	661,408,170	421,689,787	643,820,797
รายได้จากการขายที่ดิน	76,857,073	1,677,600	76,857,073	1,677,600
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(348,222,461)	(505,416,095)	(335,138,040)	(490,515,507)
ต้นทุนขายที่ดิน	(31,223,279)	(466,418)	(31,223,279)	(466,418)
กำไรขั้นต้น	134,565,264	157,203,257	132,185,541	154,516,472
รายได้อื่น	2,427,080	4,718,901	8,088,636	7,755,695
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(52,455,387)	(53,081,668)	(50,494,486)	(52,078,955)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(61,245,191)	(64,149,033)	(57,453,755)	(60,668,663)
ต้นทุนทางการเงิน	(18,294,593)	(7,358,785)	(21,154,683)	(9,510,948)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,997,173	37,332,672	11,171,253	40,013,601
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,469,346)	(7,676,050)	(2,700,103)	(8,219,760)
กำไรสำหรับปี	3,527,827	29,656,622	8,471,150	31,793,841
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่จัดประเภทใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	24	(561,650)	-	(119,951)
- ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่				
ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	28	112,329	-	23,989
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	3,078,506	29,656,622	8,375,188	31,793,841
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	3,609,315	29,720,274	8,471,150	31,793,841
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(81,488)	(63,652)	-	-
	3,527,827	29,656,622	8,471,150	31,793,841
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	3,165,295	29,720,274	8,375,188	31,793,841
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(86,789)	(63,652)	-	-
	3,078,506	29,656,622	8,375,188	31,793,841
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	30	0.004	0.038	0.010
กำไรต่อหุ้นปรับลด	30	0.004	0.038	0.041

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ห้า วิลล่า ดุณฉาลัย จำกัด (มหาชน)
 การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 รัชนีสินธุ์วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบการเงินรวม												
หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น							
	กำไรสะสม				การเปลี่ยนแปลง							
	ส่วนเกิน	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุตามกฎหมาย	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนต่างจาก การรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	ส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม
25	374,555,032	223,882,902	6,794,219	-	27,804,316	157,678,007	(13,570,353)	(101,637)	777,042,486	1,563,852	778,606,338	
26	19,379,850	30,620,181	-	-	-	-	-	-	50,000,031	-	50,000,031	
	-	-	-	-	1,589,692	(1,589,692)	-	-	-	-	-	
	-	-	(6,794,219)	6,794,219	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	29,720,274	-	-	29,720,274	(63,652)	29,656,622	
	393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	29,394,008	185,808,589	(13,570,353)	(101,637)	856,762,791	1,500,200	858,262,991	
2567												
	393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	29,394,008	185,808,589	(13,570,353)	(101,637)	856,762,791	1,500,200	858,262,991	
2568												
	393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	29,394,008	185,808,589	(13,570,353)	(101,637)	856,762,791	1,500,200	858,262,991	
25	3	8	-	-	-	-	-	-	11	-	11	
25	15,757,252	-	-	-	-	(15,757,252)	-	-	-	-	-	
26	-	-	-	-	423,558	(423,558)	-	-	-	-	-	
29	-	-	-	-	-	(7,878,754)	-	-	(7,878,754)	-	(7,878,754)	
	-	-	-	-	-	3,165,295	-	-	3,165,295	(86,789)	3,078,506	
	409,692,137	254,503,091	-	6,794,219	29,817,566	164,914,320	(13,570,353)	(101,637)	852,049,343	1,413,411	853,462,754	
2568												

เหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 หารปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้น				กำไรสะสม				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ใบสำคัญ		ใบสำคัญ แสดงสิทธิ ที่หมดอายุ	จัดสรรแล้ว -		ยังไม่จัดสรร	รวมส่วนของ เจ้าของ
	บาท	บาท	แสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้น	บาท	บาท	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	บาท	บาท	บาท
อัตรเฉลี่ยต่อปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	374,555,032	223,882,902	6,794,219	-	-	27,804,316	125,558,455	758,594,924	
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้ถือหุ้นเจ้าของสำหรับปี									
การเพิ่มหุ้นสามัญ	19,379,850	30,620,181	-	-	-	-	-	50,000,031	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	1,589,692	(1,589,692)	-	
การหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	(6,794,219)	6,794,219	-	-	-	-	
การปรับโครงสร้างสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	31,793,841	31,793,841	
อัตรเฉลี่ยต่อปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	-	29,394,008	155,762,604	840,388,796	
อัตรเฉลี่ยต่อปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	-	29,394,008	155,762,604	840,388,796	
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้ถือหุ้นเจ้าของสำหรับปี									
การเพิ่มหุ้นสามัญ	3	8	-	-	-	-	-	11	
การเพิ่มหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	15,757,252	-	-	-	-	-	(15,757,252)	-	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	423,558	(423,558)	-	
การปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	(7,878,754)	(7,878,754)	
การปรับโครงสร้างสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	8,375,188	8,375,188	
อัตรเฉลี่ยต่อปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	409,692,137	254,503,091	-	6,794,219	-	29,817,566	140,078,228	840,885,241	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,997,173	37,332,672	11,171,253	40,013,601
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	1,683,401	1,517,580	1,683,401
ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้	17, 18	4,338,365	4,619,287	4,247,516
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		143,550	279,909	143,550
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	31.3	-	-	346,778
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	24	1,606,674	2,712,680	1,325,482
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	(11,808)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์ สิทธิทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		840,946	20	840,946
รายได้ดอกเบี้ยรับ		(148,201)	(167,425)	(5,216,636)
ต้นทุนทางการเงิน		18,294,593	7,358,785	21,154,683
		31,756,501	53,641,700	35,696,973
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		3,558,086	1,231,553	3,447,857
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		203,927,007	124,959,772	202,077,084
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(78,547)	(48,041)	(78,547)
ที่ดินรอการพัฒนา		(65,326,175)	(110,594)	(65,326,176)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		41,843,401	(9,040,550)	41,803,399
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(33,968,393)	(92,924,773)	(26,942,615)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		(23,764,867)	21,844,210	(24,020,390)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		30,625	18,900	30,625
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	24	(282,987)	(1,468,549)	(282,987)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน				
รับดอกเบี้ย		178,415	142,095	1,761,211
จ่ายดอกเบี้ย		(135,825,099)	(121,332,177)	(130,698,659)
จ่ายภาษีเงินได้		(9,715,231)	(11,249,426)	(9,492,605)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน				
		12,332,736	(34,335,880)	27,975,170
				(8,093,383)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้าประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(29,046,100)	350,000	(18,537,200)	350,000
เงินลงทุนระยะสั้น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(10,509,000)	2,405	-	2,405
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(645,538)	(11,769,253)	(619,858)	(11,769,253)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	14,285	-	14,285
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทย่อย	31.3	-	(31,809,200)	(46,800,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	31.3	-	6,600,000	5,056,500
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(40,200,638)	(11,402,563)	(44,366,258)	(53,146,063)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(14,442,440)	(934,250)	(14,442,440)	(934,250)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22	160,000,000	160,000,000	160,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22	(160,000,000)	(160,000,000)	(160,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	305,328,100	-	305,328,100
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	(285,261,500)	-	(285,261,500)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	22	100,000,000	-	100,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	22	(2,620,560)	-	(2,620,560)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	22	(50,000,000)	-	(50,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	22	35,000,000	-	35,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	22	(15,000,000)	(56,000,000)	(15,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	22	35,000,000	-	35,000,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	22	346,000,000	208,000,000	346,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	22	(10,093,739)	(4,757,902)	(10,093,739)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	22	(440,000,000)	(200,000,000)	(440,000,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	22	69,496,000	-	69,496,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	22	(2,313,922)	-	(2,313,922)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	592,020,577	719,418,475	578,171,653
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	(664,902,159)	(670,162,737)	(653,222,959)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า		(843,670)	(1,214,741)	(772,333)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	25	11	50,000,031	11
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท	29	(7,878,754)	-	(7,878,754)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(10,512,056)	44,348,876	(12,610,443)	57,286,606
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(38,379,958)	(1,389,567)	(29,001,531)	(3,952,840)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	70,074,338	71,463,905	56,712,232	60,665,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	31,694,380	70,074,338	27,710,701	56,712,232
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ				
- โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	17	6,144,881	31,831,894	2,833,870
- โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17	23,569,388	5,868,552	20,258,377
- โอนที่ดิน และอาคาร เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	-	3,979,715	-
- รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่า	18	401,017	289,000	200,509
- การออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	25	15,757,252	-	15,757,252

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มกิจการ”) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางรายการ (รวมถึงตราสารอนุพันธ์) ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

4.2 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัท

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันซื้อขาย โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไป และกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย FVPL

ข) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ ดังต่อไปนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา ซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

ค) การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

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

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา และ
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

4.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วซึ่งมีไว้เพื่อขาย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จ และต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จ และต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

กลุ่มกิจการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบฐานะการเงินจนกว่าจะเริ่มกระบวนการเตรียมการออกแบบและจัดสรรที่ดิน จึงโอนมาเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือ ที่ดิน อาคาร และสโมสรให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร	20 ปี
สระว่ายน้ำ	10 ปี

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของทะเลสาบคำนวณโดยใช้วิธีจำนวนผลผลิตตามยอดขาย และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนสุทธิจากมูลค่าคงเหลือ ตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
อาคารสำนักงาน	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 ปี
อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

4.8 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรง ตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า

4.9 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนดัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝงซึ่งกลุ่มกิจการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลา 12 เดือนในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์) ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

4.11 ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคือภาษีที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากรายได้ทางภาษีในปี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

4.12 ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน

1) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามนโยบายของกลุ่มกิจการ เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

2) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบการเงินเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

4.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายการที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพันการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

4.14 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากหากจากกัน และต้องบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การพัฒนาและขายที่ดิน

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

4.15 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

4.16 อนุพันธ์แฝงและอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

อนุพันธ์แฝงที่กลุ่มกิจการแยกรับรู้รายการ และอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่น

อนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

4.17 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ อย่างไรก็ตามผู้บริหารเห็นว่าส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มกิจการมีเพียงส่วนเดียวเท่านั้น คือ ส่วนงานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งข้อมูลได้ถูกแสดงอยู่ในงบการเงินแล้ว

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

หน่วยงานบริหารความเสี่ยงของกลุ่มกิจการขึ้นตรงกับแผนการเงินกลางของกลุ่มกิจการ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ แผนการเงินกลางของกลุ่มกิจการเป็นผู้กำหนด ประเมิน บริหารและป้องกันความเสี่ยงด้านการเงิน โดยจะทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานของกลุ่มกิจการ ส่วนคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหลักการในการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม รวมถึงกำหนดนโยบายเฉพาะด้านต่าง ๆ เช่น การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย การบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อ รวมทั้งการลงทุนในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกิน

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ข) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการ ความเสี่ยงของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใด ๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้า ลูกหนี้คงค้างและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง

กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่น ๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน 3 ประเภทที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าทั้งหมด

ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามลักษณะรวมของความเสี่ยงด้านเครดิตและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ

ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

บริษัทมีลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายประกอบด้วย เงินฝากประจำระยะสั้น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน และเงินประกันอื่น

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินสดและเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 31.69 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 70.07 ล้านบาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการจากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการพิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 22

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายใน 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	งบการเงินรวม				ราคาตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	71,347,111	-	71,347,111	71,347,111
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,185,792	-	40,185,792	40,009,041
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,530,386	-	20,530,386	20,294,425
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	50,389,128	-	50,389,128	48,824,196
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	28,413,784	-	28,413,784	27,720,822
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	621,249	54,570	675,819	652,818
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	4,295,488	30,024,374	34,319,862	34,150,711
หุ้นกู้	-	499,968,923	318,063,864	818,032,787	751,177,667
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็น หนี้สิน	-	4,864,720	66,510,528	71,375,248	68,530,811
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	569,968,807	396,963,379	966,932,186	900,060,398
รวม	-	1,290,585,388	811,616,715	2,102,202,103	1,962,768,000

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	งบการเงินรวม				ราคาตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	106,080,838	-	106,080,838	106,080,838
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,190,164	-	40,190,164	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	8,036,250	-	8,036,250	7,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	727,600	412,064	1,139,664	1,095,472
หุ้นกู้	-	486,390,907	424,388,515	910,779,422	850,110,440
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	628,390,331	423,286,006	1,051,676,337	980,965,965
รวม	-	1,269,816,090	848,086,585	2,117,902,675	1,985,752,715

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ราคาตามบัญชี บาท
	เมื่อเรียกชำระ บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	66,213,394	-	66,213,394	66,213,394
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,185,792	-	40,185,792	40,009,041
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,530,386	-	20,530,386	20,294,425
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	50,389,128	-	50,389,128	48,824,196
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	28,413,784	-	28,413,784	27,720,822
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	512,109	27,285	539,394	523,647
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	4,295,488	30,024,374	34,319,862	34,150,711
หุ้นกู้	-	499,968,923	318,063,864	818,032,787	751,177,667
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็น หนี้สิน	-	4,864,720	66,510,528	71,375,248	68,530,811
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	458,758,025	402,127,851	860,885,876	802,590,442
รวม	-	1,174,131,749	816,753,902	1,990,885,651	1,860,035,156

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ราคาตามบัญชี บาท
	เมื่อเรียกชำระ บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	93,949,466	-	93,949,466	93,949,466
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,190,164	-	40,190,164	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	8,036,250	-	8,036,250	7,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	727,600	412,064	1,139,664	1,095,472
หุ้นกู้	-	486,390,907	424,388,515	910,779,422	850,110,440
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	626,164,003	320,207,714	946,371,717	885,688,714
รวม	-	1,255,458,390	745,008,293	2,000,466,683	1,878,344,092

5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

การคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

6 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงิน และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละประเภท แต่ไม่รวมถึงรายการที่ราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หุ้นกู้	751,777,667	850,110,440	757,228,646	846,676,402
หุ้นกู้แปลงสภาพ	68,530,811	-	70,181,038	-

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเป็นรายการที่มีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยอ้างอิงจากวิธีคิดจากรายได้ (Income approach) สำหรับอาคารสโมสรให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารสโมสรให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่า อัตราค่าบริการ อัตราค่าใช้จ่าย อัตราคิดลดและระยะเวลาการเช่า มูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

การวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ดินให้เช่าที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยอ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) และ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วยสภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน รูปแปลง สาธารณูปโภค ศักยภาพในการพัฒนา ข้อจำกัด สภาพคล่อง มูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบันหรือราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ข) การระบุต้นทุนผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของการระบุต้นทุนผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 24

ค) การปันส่วนราคาของรายการในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในบางกรณี เป็นการยากที่จะสามารถหาราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าแต่ละชนิด เนื่องจากไม่มีราคาขายแบบเอกเทศที่นำเสนอในตลาด เช่น บ้าน สาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถระบุแยกได้ กลุ่มกิจการต้องใช้วิธีต้นทุนที่คาดไว้บวกด้วยอัตรากำไรในการประมาณราคาขายแบบเอกเทศของสินค้า ซึ่งกลุ่มกิจการได้เสนอรวมสินค้าหลายชนิดแก่ลูกค้าในหนึ่งสัญญา การเปลี่ยนแปลงในประมาณการราคาขายแบบเอกเทศจะส่งผลกระทบมีนัยสำคัญต่อการปันส่วนราคาของรายการรวมไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ ดังนั้น การปันส่วนดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ง) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือไม่ถูกยกเลิก

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่ายานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

จ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้วิธีพิจารณาในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ฉ) การวัดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวลดลงจนต่ำกว่าราคาทุน ผู้บริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

ช) การวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

กลุ่มกิจการวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโดยใช้แบบจำลองทางการเงินที่สอดคล้องกับวิธีการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รวมถึงการใช้ข้อสมมติที่อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่มีความสมเหตุสมผล และข้อมูลต้นทุนเงินทุนของธุรกิจที่เทียบเคียงกัน ข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยในตลาด อัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend yield) อัตราความผันผวนของราคาหุ้น (Stock price volatility) และความเป็นไปได้ในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	37,268	42,278	23,284	28,119
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	23,902,847	52,459,700	21,900,351	49,733,201
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	7,754,265	17,572,360	5,787,066	6,950,912
รวม	31,694,380	70,074,338	27,710,701	56,712,232

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

9 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีเงินลงทุนระยะสั้นเป็นสลากออมสินพิเศษ 1 ปี จำนวน 105,090 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่า 10.51 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ไม่มี)

10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลอื่น	611,519	-	611,519	-
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	1,972,265	2,330,000	1,972,265	1,830,000
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.2)	-	-	11,107	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,990,856	3,836,203	2,699,518	4,949,572
เงินมัดจำ	5,357,579	6,982,644	5,357,579	6,982,644
อื่นๆ	3,031	35,305	3,031	35,305
รวม	9,935,250	13,184,152	10,655,019	13,797,521

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	611,519	-	611,519	-
รวม	611,519	-	611,519	-

11 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและลูกหนี้การค้า ประกอบไปด้วย เงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งมีราคาตามบัญชีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2568			พ.ศ. 2567		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุนระยะสั้น	10,509,000	-	10,509,000	-	-	-
ลูกหนี้อื่น	1,975,297	-	1,975,297	2,365,305	-	2,365,305
เงินฝากสถาบันการเงิน						
ที่มีภาระค้ำประกัน	-	34,827,475	34,827,475	-	5,781,375	5,781,375
เงินประกันอื่น	-	518,350	518,350	535	1,278,312	1,278,847
	12,484,297	35,345,825	47,830,122	2,365,840	7,059,687	9,425,527

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2568			พ.ศ. 2567		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น	1,986,404	-	1,986,404	1,865,305	-	1,865,305
เงินฝากสถาบันการเงิน						
ที่มีภาระค้ำประกัน	-	24,318,575	24,318,575	-	5,781,375	5,781,375
เงินประกันอื่น	-	514,150	514,150	535	1,023,100	1,023,635
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	4,313,363	89,948,579	94,261,942	825,665	65,086,157	65,911,822
	6,299,767	114,781,304	121,081,071	2,691,505	71,890,632	74,582,137

12 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนที่ดิน	1,004,055,591	1,086,160,999	946,696,352	1,010,908,503
ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค	266,799,097	231,824,011	247,131,915	206,702,927
ต้นทุนการก่อสร้าง	70,631,305	183,250,405	60,329,727	147,458,029
ต้นทุนทางการเงิน	306,843,059	205,164,079	296,630,661	194,515,761
ต้นทุนอื่น ๆ	21,789,251	13,706,954	20,489,963	12,479,424
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา	1,670,118,303	1,720,106,448	1,571,278,618	1,572,064,644
บ้านพร้อมขาย	573,900,339	586,375,355	487,020,996	554,443,065
รวม	2,244,018,642	2,306,481,803	2,058,299,614	2,126,507,709

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 126.74 ล้านบาท และ 118.67 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 124.46 ล้านบาท และ 115.67 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์เฉพาะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.99 - 5.91 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 4.32 - 6.57 ต่อปี) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์ทั่วไปคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 8.39 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 7.46)

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 2,181.29 ล้านบาท และ 1,991.09 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 2,290.65 ล้านบาท และ 2,105.93 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง (หมายเหตุ 17) และรับโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มารวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

13 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวนเงิน 34.83 ล้านบาท และ 24.32 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 5.78 ล้านบาท และ 5.78 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปวางเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคารดังกล่าว (หมายเหตุ 33)

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการได้ถือหุ้นทางตรง ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง		งบการเงินเฉพาะกิจการวิธีราคาทุน		
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	
		ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	98.5	98.5	80,760,000	80,760,000

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยไม่มีสาระสำคัญ

15 ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	312,325,306	244,298,664	238,699,126	171,151,761

ที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 312.24 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 244.16 ล้านบาท) ได้ถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (หมายเหตุ 22)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

16 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน บาท	อาคาร บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567			
ราคาทุน	11,239,122	23,365,482	34,604,604
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(8,780,417)	(8,780,417)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
การรับโอนจากที่ดิน*	-	3,979,715	3,979,715
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,517,580)	(1,517,580)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,239,122	17,047,200	28,286,322
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
ราคาทุน	11,239,122	27,345,198	38,584,320
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(10,297,998)	(10,297,998)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	17,047,200	28,286,322
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	11,239,122	17,047,200	28,286,322
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,683,401)	(1,683,401)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,239,122	15,363,799	26,602,921
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
ราคาทุน	11,239,122	27,345,198	38,584,320
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(11,981,399)	(11,981,399)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	15,363,799	26,602,921
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			47,700,000
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			47,994,622

* กลุ่มกิจการโอนอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (หมายเหตุ 6)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับข้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,980,000	2,610,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	1,683,401	1,517,580

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 11.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 5.51 ล้านบาท) ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22)

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับข้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,032,500	3,480,000
ถึงกำหนดชำระภายใน 2 - 5 ปี	14,268,000	13,800,000
ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	30,525,600	34,233,600
	46,826,100	51,513,600

ห้ วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

เขตประกอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

รับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม									
	เครื่องตกแต่ง					เครื่องใช้				
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุง	อาคาร	เครื่องใช้	อุปกรณ์และ	ยานพาหนะ	งานระหว่าง		รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567										
ทุน	35,692,313	18,932,315	7,071,890	55,520,768	32,093,193	388,985	1,298,400	7,428,582		158,406,446
ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,978,008)	(1,791,436)	(7,899,846)	(7,556,141)	(304,649)	(1,239,916)	-		(23,769,996)
ตามบัญชี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,922	24,537,052	64,336	58,484	7,428,582		134,636,450
รับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567										
ตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,922	24,537,052	64,336	58,484	7,428,582		134,636,450
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	216,936	-	-	11,527,921		11,744,857
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(1)	(2,493)	(1)	-	-		(2,495)
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,826,826	12,244,243	905,719	-	-	(14,976,788)		-
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	5,132,232	-	-	17,472,359	9,227,303	-	-	-		31,831,894
โอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(985,417)	-	-	(4,667,182)	(215,953)	-	-	-		(5,868,552)
โอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	-	-	-	-	-	-	-	(3,979,715)		(3,979,715)
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้****	-	-	-	-	-	-	751,093	-		751,093
โอนราคา	-	(56,930)	(376,804)	(1,371,154)	(1,239,419)	(18,212)	(428,555)	-		(3,491,074)
ตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	39,839,128	13,897,377	6,730,476	71,299,187	33,429,145	46,123	381,022	-		165,622,458
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567										
ทุน	39,839,128	18,932,315	8,898,716	80,441,789	41,864,316	362,779	5,317,400	-		195,656,443
ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,034,938)	(2,168,240)	(9,142,602)	(8,435,171)	(316,656)	(4,936,378)	-		(30,033,985)
ตามบัญชี - สุทธิ	39,839,128	13,897,377	6,730,476	71,299,187	33,429,145	46,123	381,022	-		165,622,458

หัท วิลล่า ดุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ได้รับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม									
	เครื่องตกแต่ง									
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุง	อาคาร	เครื่องใช้	อุปกรณ์และ	ยานพาหนะ	งานระหว่าง		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	เครื่องใช้	บาท	ก่อสร้าง	บาท	บาท
ได้รับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568										
ตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	39,839,128	13,897,377	6,730,476	71,299,187	33,429,145	46,123	381,022	-	-	165,622,458
เพิ่มขึ้น	-	-	-	199,999	419,858	25,680	-	-	-	645,537
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(798,358)	(42,584)	(1)	-	-	-	(840,943)
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	1,085,532	-	-	3,786,849	1,272,500	-	-	-	-	6,144,881
โอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(2,842,808)	-	-	(13,019,108)	(7,707,472)	-	-	-	-	(23,569,388)
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้***	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
เสื่อมราคา	-	(25,303)	(444,935)	(1,530,881)	(1,128,267)	(22,110)	(365,669)	-	-	(3,517,165)
ตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	38,081,852	13,872,074	6,285,541	59,937,688	26,243,180	49,692	15,354	-	-	144,485,381
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568										
ทุน	38,081,852	18,932,315	8,898,717	69,803,764	35,460,174	355,459	5,317,400	-	-	176,849,681
ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,060,241)	(2,613,176)	(9,866,076)	(9,216,994)	(305,767)	(5,302,046)	-	-	(32,364,300)
ตามบัญชี - สุทธิ	38,081,852	13,872,074	6,285,541	59,937,688	26,243,180	49,692	15,354	-	-	144,485,381

ห้า วิลล่า ดุสิต (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

รับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ											
เครื่องตกแต่ง											
ติดตั้งและ											
เครื่องใช้											
สำนักงาน											
อุปกรณ์และ											
เครื่องมือช่าง											
ยานพาหนะ											
งานระหว่าง											
ก่อสร้าง											
รวม											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											
บาท											

ห้ วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

เขตประกอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

รับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ													
เครื่องตกแต่ง													
ที่ดิน		ทะเลสาบ		ส่วนปรับปรุงที่ดิน		อาคารสำนักงาน		เครื่องใช้สำนักงาน		อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง		งานระหว่างก่อสร้าง	
บาท		บาท		บาท		บาท		บาท		บาท		บาท	
38,900,615		13,897,377		6,730,476		68,942,048		31,732,527		16,004		381,022	
-		-		-		199,999		419,858		-		-	
-		-		-		(798,358)		(42,584)		(1)		-	
171,196		-		-		1,462,674		1,200,000		-		-	
(1,928,472)		-		-		(10,694,933)		(7,634,972)		-		-	
-		-		-		-		-		-		1	
-		(25,303)		(444,935)		(1,530,881)		(1,126,716)		(8,345)		(365,669)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-		(5,060,241)		(2,613,176)		(9,866,076)		(9,215,441)		(275,987)		(5,302,046)	
37,143,339		13,872,074		6,285,541		57,580,549		24,548,113		7,658		15,354	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568													
37,143,339		18,932,315		8,898,717		67,446,625		33,763,554		283,645		5,317,400	
-													

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

- * กลุ่มกิจการโอดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- ** กลุ่มกิจการโอดันบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- *** กลุ่มกิจการโอดันที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- **** กลุ่มกิจการโอดันสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากครบกำหนดสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 55.36 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 48.53 ล้านบาท) ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22)

18 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ	ยานพาหนะ
	บาท	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	2,616,073	2,629,801
การเพิ่มขึ้น	289,000	289,000
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	(2)	(2)
การโอนไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ*	(751,093)	(751,093)
ค่าเสื่อมราคา	(1,128,213)	(1,128,213)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,025,765	1,039,493
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	1,025,765	1,039,493
การเพิ่มขึ้น	401,017	200,509
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	(2)	(2)
การโอนไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ*	(1)	(1)
ค่าเสื่อมราคา	(821,200)	(745,667)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	605,579	494,332

* กลุ่มกิจการโอดันสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากครบกำหนดสัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงิน)	56,735	90,512	46,217	90,512
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	111,708	194,526	111,708	194,526
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	1,012,113	1,499,779	930,258	1,499,779

19 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	เพิ่ม(ลด) ใน		เพิ่ม(ลด) ใน		เพิ่มในกำไร	
	1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	หรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	357,000	(117,000)	240,000	425,400	-	665,400
ต้นทุนการกู้ยืม	1,146,082	(195,085)	950,997	(52,952)	-	898,045
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,580,366	248,826	1,829,192	264,738	112,329	2,206,259
ผลขาดทุนทางภาษี	-	1,019,548	1,019,548	1,241,987	-	2,261,535
สัญญาเช่า	23,707	(12,511)	11,196	(4,494)	-	6,702
	3,107,155	943,778	4,050,933	1,874,679	112,329	6,037,941
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	เพิ่ม(ลด) ใน		เพิ่ม(ลด) ใน		เพิ่มในกำไร	
	1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	หรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	355,000	(115,000)	240,000	371,400	-	611,400
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินให้กู้ยืม แก่บริษัทย่อย	-	331,469	331,469	69,355	-	400,824
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,335,564	196,110	1,531,674	208,500	23,989	1,764,163
สัญญาเช่า	23,707	(12,511)	11,196	(5,333)	-	5,863
	1,714,271	400,068	2,114,339	643,922	23,989	2,782,250

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	2,295,848	-	2,295,848	-
ภาษีนิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย	3,293,924	-	3,071,298	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับที่ดินรอการพัฒนา	-	41,294,450	-	41,294,450
ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อจ่ายล่วงหน้า	5,830,171	2,162,896	5,657,431	1,951,884
อื่น ๆ	518,351	1,067,301	514,151	1,023,100
รวม	11,938,294	44,524,647	11,538,728	44,269,434

21 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น	9,798,344	23,214,167	9,807,678	22,731,918
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.2)	14,574,382	-	12,382,382	-
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	2,088,735	4,723,415	2,048,735	3,487,190
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.2)	-	-	278,675	275,616
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	6,203,381	28,517,998	5,333,781	20,681,160
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	5,320,620	6,359,608	5,143,501	6,034,928
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,040,780	9,648,871	6,181,979	9,228,717
เงินประกันผลงาน - บุคคลหรือกิจการอื่น	11,484,214	33,616,779	11,142,905	31,509,937
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.2)	15,836,655	-	13,893,758	-
รวม	71,347,111	106,080,838	66,213,394	93,949,466

22 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,009,589	40,000,000	40,009,589	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,294,425	-	20,294,425	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	48,824,196	-	48,824,196	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	27,720,822	7,500,000	27,720,822	7,500,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	598,871	692,793	496,612	692,793
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	179,488	-	179,488	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	415,969,179	449,958,246	415,969,179	449,958,246
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็น				
หนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	533,120	-	533,120	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	494,900,127	622,864,488	440,541,160	584,828,068
เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม	1,049,029,817	1,121,015,527	994,568,591	1,082,979,107
รายการที่ไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	53,947	402,679	27,035	402,679
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	33,971,223	-	33,971,223	-
หุ้นกู้	335,208,488	400,152,194	335,208,488	400,152,194
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	67,997,691	-	67,997,691	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	405,159,723	358,101,477	362,048,734	300,860,646
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม	842,391,072	758,656,350	799,253,171	701,415,519
เงินกู้ยืมรวม	1,891,420,889	1,879,671,877	1,793,821,762	1,784,394,626

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 40.01 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 40.00 ล้านบาท) ที่มีหลักประกันเป็นการค้ำประกันจากบุคคลอื่น โดยกลุ่มกิจการได้ทำข้อตกลงกับบุคคลอื่นเพื่อเป็นผู้ให้หลักประกัน และตกลงชำระค่าธรรมเนียมให้กับผู้ให้หลักประกันเมื่อมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 20.29 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 (พ.ศ. 2567 : ไม่มี) กลุ่มกิจการไม่มีภาระค้ำประกันในการออกสัญญาเงินกู้

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการอื่นเป็นจำนวน 27.72 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2569 (พ.ศ. 2567 : 7.50 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568) กลุ่มกิจการไม่มีภาระค้ำประกันในการออกสัญญาเงินกู้ โดยสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการอื่นจำนวน 20.22 ล้านบาท ได้รับการค้ำประกันจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.6)

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน ดังนี้

- 1) หุ่นกู้ระยะสั้น ใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 16)
- 2) หนี้สินตามสัญญาเช่า หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา
- 3) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ใช้หลักประกันเป็นที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 15)
- 4) หุ่นกู้ ใช้หลักประกันเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 12)
- 5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (หมายเหตุ 17) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 12) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.6)

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกันเป็นจำนวน 1,057.54 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 982.06 ล้านบาท)

บริษัท วิลล่า ดุจดาลัย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

หรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ปรับเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

งบการเงินรวม											
	เงินกู้ยืม ระยะสั้น	เงินกู้ยืม ระยะยาวจาก บุคคลและ กิจการอื่น	เงินกู้ยืม ระยะยาวจาก บุคคลอื่น	เงินกู้ยืม ระยะยาว	เงินกู้ยืม ระยะยาว	เงินกู้ยืม ระยะยาว	เงินกู้ยืม ระยะยาว	เงินกู้ยืม ระยะยาว	เงินกู้ยืม ระยะยาว	เงินกู้ยืม ระยะยาว	เงินกู้ยืม ระยะยาว
เงินกู้ยืมระยะสั้น											
จากสถาบันการเงิน											
บาท											
ดต้นปี พ.ศ. 2567	40,000,000	-	61,696,793	-	840,887,970	-	-	932,002,554			
เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	-	-	-	208,000,000	-	-	719,418,475			
กเบยเพิ่มขึ้น	802,192	-	785,914	-	61,029,110	-	-	56,689,401			
ยคืนระหว่างปี	(160,000,000)	-	(56,000,000)	-	(200,000,000)	-	-	(670,162,737)			
ยคืนดอกเบี้ย	(806,575)	-	(785,914)	-	(60,975,521)	-	-	(57,470,682)			
กรรมนิยมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	-	-	(4,757,902)	-	-	(1,986,686)			
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	4,383	-	1,803,207	-	5,926,783	-	-	2,475,640			
ดสิ้นปี พ.ศ. 2567	40,000,000	-	7,500,000	-	850,110,440	-	-	980,965,965			
เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	305,328,100	35,000,000	35,000,000	346,000,000	69,496,000	592,020,577				
กเบยเพิ่มขึ้น	755,890	1,982,908	1,561,664	1,894,488	57,695,297	3,905,104	64,734,332				
ยคืนระหว่างปี	(160,000,000)	(285,261,500)	(15,000,000)	(1,715,000)	(440,000,000)	-	(664,902,159)				
ยคืนดอกเบี้ย	(746,301)	(1,755,083)	(1,340,842)	(1,483,605)	(59,684,364)	(3,371,984)	(67,975,336)				
กรรมนิยมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	-	(1,483,605)	(10,093,739)	(2,313,922)	(8,710,648)				
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	-	-	-	454,828	7,150,033	815,613	3,927,119				
ดสิ้นปี พ.ศ. 2568	40,009,589	20,294,425	27,720,822	34,150,711	751,177,667	68,530,811	900,059,850				

บริษัท วิลล่า ดุมาลัย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

หรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	เงินกู้ยืมระยะสั้น		เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น		เงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลอื่น		หนี้กู้ยืมแปลงสภาพ - องค์ประกอบของหนี้สิน		เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน										
จากสถาบัน										
การเงิน										
บาท										
ดัดในปี พ.ศ. 2567	40,000,000	-	-	61,696,793	-	840,887,970	-	-	823,731,607	
ปีระหว่างปี	160,000,000	-	-	-	-	208,000,000	-	-	709,427,805	
กเบี้ยเพิ่มขึ้น	802,192	-	-	785,914	-	61,029,110	-	-	50,137,860	
ยคืนระหว่างปี	(160,000,000)	-	-	(56,000,000)	-	(200,000,000)	-	-	(647,234,337)	
ยคืนดอกเบี้ย	(806,575)	-	-	(785,914)	-	(60,975,521)	-	-	(50,878,654)	
ธรรมนิยมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	-	-	-	(4,757,902)	-	-	(1,961,815)	
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	4,383	-	-	1,803,207	-	5,926,783	-	-	2,466,248	
ดัดในปี พ.ศ. 2567	40,000,000	-	-	7,500,000	-	850,110,440	-	-	885,688,714	
ปีระหว่างปี	160,000,000	305,328,100	100,000,000	35,000,000	35,000,000	346,000,000	69,496,000	578,171,653		
กเบี้ยเพิ่มขึ้น	755,890	1,982,908	1,788,493	1,561,664	1,894,488	57,695,297	3,905,104	59,298,725		
ยคืนระหว่างปี	(160,000,000)	(285,261,500)	(50,000,000)	(15,000,000)	-	(440,000,000)	-	(653,222,959)		
ยคืนดอกเบี้ย	(746,301)	(1,755,083)	(1,676,712)	(1,340,842)	(1,715,000)	(59,684,364)	(3,371,984)	(62,538,739)		
ธรรมนิยมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	(2,620,560)	-	(1,483,605)	(10,093,739)	(2,313,922)	(8,676,205)		
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	-	-	1,332,975	-	454,828	7,150,033	815,613	3,868,705		
ดัดในปี พ.ศ. 2568	40,009,689	20,294,425	48,824,196	27,720,822	34,150,711	751,177,667	68,530,811	802,589,894		

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)
หุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 1/2568	69,496	1,000	69.50	22 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2568	2 ปี 3 เดือน	21 พฤษภาคม พ.ศ.2570	7.00
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2568	148,100	1,000	148.10	9 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	2 ปี	9 พฤษภาคม พ.ศ.2570	7.40
หุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 1/2568	50,000	1,000	50.00	19 มิถุนายน พ.ศ.2568	180 วัน	16 ธันวาคม พ.ศ. 2568	6.80
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2568	92,500	1,000	92.80	25 กรกฎาคม พ.ศ. 2568	2 ปี	25 กรกฎาคม พ.ศ. 2570	7.40
หุ้นกู้มีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2568	105,000	1,000	105.10	31 ตุลาคม พ.ศ. 2568	2 ปี	31 ตุลาคม พ.ศ.2570	7.20
หุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 2/2568	50,000	1,000	50.00	19 ธันวาคม พ.ศ.2568	180 วัน	17 มิถุนายน พ.ศ. 2569	6.80

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้ อาทิเช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	S/A + อัตราคงที่	S/A + อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	7.4000 - 12.6300	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	6.8000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	7.1500 - 17.6400	7.1500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	11.7600	-
หุ้นกู้	7.1000 - 7.4000	7.0000 - 7.4000
หุ้นกู้แปลงสภาพ	7.0000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่ และ SPRL	MLR - อัตราคงที่
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.0400 - 29.9811	2.0400 - 29.9811

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เงินกู้ยืมระยะยาวมีกำหนดชำระ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายในไม่เกิน 1 ปี	494,900,127	622,864,488	440,541,160	584,828,068
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	405,159,723	358,101,477	362,048,734	300,860,646
	900,059,850	980,965,965	802,589,894	885,688,714

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจัดอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของมูลค่ายุติธรรม ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้การคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคต คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ วันที่ในงบฐานะการเงินถัวเฉลี่ยของธนาคารที่กลุ่มกิจการและบริษัทมีสัญญาเงินกู้ยืมอยู่

กลุ่มกิจการต้องชำระหนี้คืนสถาบันการเงินเมื่อขอไถ่ถอนจำนองบ้านพร้อมขายตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจึงพิจารณาจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างส่วนที่หมุนเวียนและส่วนที่ไม่หมุนเวียนตามแผนการขายและไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินหลักประกัน รวมถึงสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ภายในไม่เกิน 1 ปี	621,249	727,600	512,109	727,600
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	54,569	412,064	27,284	412,064
	675,818	1,139,664	539,393	1,139,664
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(23,000)	(44,192)	(15,746)	(44,192)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	652,818	1,095,472	523,647	1,095,472
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
- ส่วนที่หมุนเวียน	598,871	692,793	496,612	692,793
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	53,947	402,679	27,035	402,679
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ภายในไม่เกิน 1 ปี	598,871	692,793	496,612	692,793
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	53,947	402,679	27,035	402,679
	652,818	1,095,472	523,647	1,095,472

ณ วันที่ 31 ธันวาคม วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	1,063,640,583	1,085,483,250	924,170,013	935,143,381

23 หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 บริษัทได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 69,496 หน่วยมูลค่าที่ตราไว้จำนวน 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 69.50 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2570 โดยหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 333.33 หุ้นสามัญ

และเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 ("KUN-W3") จำนวน 59.07 ล้านหน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 850 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.30 บาท โดยใช้สิทธิได้ภายในหลังจาก 6 เดือน นับจากวันที่ออก ซึ่งใช้สิทธิได้ทุก 6 เดือน และมีกำหนดครบระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี นับจากวันที่ออก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน พ.ศ. 2568

การวัดมูลค่าเริ่มแรกของหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			รวม บาท
	หุ้นกู้ แปลงสภาพ - องค์ประกอบ ที่เป็นหนี้สิน บาท	หุ้นกู้ แปลงสภาพ - องค์ประกอบ ที่เป็นทุน บาท	ใบสำคัญ แสดงสิทธิ ที่จะซื้อ หุ้นสามัญ บาท	
เงินได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	69,496,000	-	-	69,496,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(2,313,922)	-	-	(2,313,922)
	67,182,078	-	-	67,182,078

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญคงเหลือจำนวน 59.07 ล้านหน่วย

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

24 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบฐานะการเงิน - ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	11,031,297	9,145,960	8,820,817	7,658,371

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	9,145,960	7,901,829	7,658,371	6,677,822
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	993,689	959,053	766,794	740,147
ต้นทุนบริการในอดีต	282,987	1,468,549	282,987	1,227,089
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	329,998	285,078	275,701	240,402
	10,752,634	10,614,509	8,983,853	8,885,460
การวัดมูลค่าใหม่:				
ผลขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	961,634	-	542,262	-
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	(399,984)	-	(422,311)	-
	561,650	-	119,951	-
จ่ายผลประโยชน์	(282,987)	(1,468,549)	(282,987)	(1,227,089)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,031,297	9,145,960	8,820,817	7,658,371

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับแต่ละรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	993,689	959,053	766,794	740,147
ต้นทุนบริการในอดีต	282,987	1,468,549	282,987	1,227,089
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	329,998	285,078	275,701	240,402
	1,606,674	2,712,680	1,325,482	2,207,638

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.05 - 2.10	ร้อยละ 3.60 - 3.65	ร้อยละ 2.05	ร้อยละ 3.60
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 5.00	ร้อยละ 5.00 - 6.00	ร้อยละ 5.00	ร้อยละ 6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	(1,176,830)	(995,150)	1,376,599	1,164,352
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	1,274,225	1,223,987	(1,115,105)	(1,061,830)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(697,961)	(675,308)	777,173	766,202

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	(894,774)	(792,326)	1,046,004	923,691
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	966,539	972,722	(846,405)	(847,390)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(533,290)	(529,025)	597,663	600,419

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 14 ถึง 15 ปี (พ.ศ. 2567 : 14 ถึง 17 ปี)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด :

	งบการเงินรวม			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	902,113	313,616	32,481,435	33,697,164

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	38,091,779	38,960,892

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	902,113	313,616	24,439,669	25,655,398

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	28,517,082	29,386,195

25 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนจดทะเบียน			ทุนที่ออกและชำระแล้ว		
	หุ้นสามัญ		หุ้นสามัญ		ส่วนเกิน	รวม
					มูลค่าหุ้น	
	จำนวนหุ้น	บาท	จำนวนหุ้น	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	1,193,724,423	596,862,212	749,110,063	374,555,032	223,882,902	598,437,934
เพิ่มทุน	-	-	38,759,701	19,379,850	30,620,181	50,000,031
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,193,724,423	596,862,212	787,869,764	393,934,882	254,503,083	648,437,965
เพิ่มทุน	252,301,766	126,150,883	31,514,510	15,757,255	8	15,757,263
ลดทุน	(156,151,305)	(78,075,653)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,289,874,884	644,937,442	819,384,274	409,692,137	254,503,091	664,195,228

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ทุนจดทะเบียนของบริษัทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,289.87 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2567 : 1,193.72 ล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (พ.ศ. 2567 : หุ้นละ 0.50 บาท) และมีหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว 819.38 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2567 : 787.87 ล้านหุ้น)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกเสนอขาย จำนวน 156.15 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2568

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 142.00 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

- 1) เพื่อรองรับการออกเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 40.00 ล้านหุ้น
- 2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 ("KUN-W3") จำนวน 102.00 ล้านหุ้น

บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2568

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 110.30 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

- 1) เพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้นไม่เกิน 31.51 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- 2) เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป ซึ่งจะเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 78.79 ล้านหุ้น

บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญที่เพิ่มทุนจำนวน 31.51 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 15.76 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2568 มีการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 2 ("KUN-W2") จำนวน 5 หุ้น มูลค่าใช้สิทธิหุ้นละ 2.12 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2568

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2567 มีการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 1 ("KUN-W1") จำนวน 11 หุ้น มูลค่าใช้สิทธิหุ้นละ 2.80 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2567 โดยบริษัทได้รับคำหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มทุนจำนวน 38.76 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาหุ้นละ 1.29 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 50.00 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2567

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

26 **ทุนสำรองตามกฎหมาย**

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	29,394,008	27,804,316
จัดสรรระหว่างปี	423,558	1,589,692
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	29,817,566	29,394,008

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

27 **ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	379,436,624	505,882,513	366,352,203	490,981,925
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	29,946,697	37,246,332	26,476,760	32,416,417
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและส่งเสริมการขาย	27,193,522	21,593,873	25,801,538	21,268,624
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6,165,316	6,416,775	6,074,467	6,403,155
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	23,798,310	27,916,775	23,229,030	27,204,974
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	8,871,518	5,623,976	9,243,647	6,185,729
ค่าบริการวิชาชีพ	5,838,123	4,380,849	5,476,821	4,199,949

28 **ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้รอบระยะเวลาปัจจุบัน	3,344,025	8,619,828	3,344,025	8,619,828
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 19)	(1,874,679)	(943,778)	(643,922)	(400,068)
	1,469,346	7,676,050	2,700,103	8,219,760

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,997,173	37,332,672	11,171,253	40,013,601
ภาษีเงินได้คำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	999,435	7,466,534	2,234,251	8,002,720
ผลกระทบ :				
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้เพิ่ม	(41,924)	(83,887)	(41,924)	(83,352)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีได้	511,393	293,403	507,776	300,392
การปรับปรุงจากงวดก่อน	442	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,469,346	7,676,050	2,700,103	8,219,760

อัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 29.40 และร้อยละ 24.17 สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 20.56 และร้อยละ 20.54 ตามลำดับ)

ภาษีเงินได้ที่เพิ่มในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	(112,329)	-	(23,989)	-

29 เงินปันผล

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 23.64 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- 1) จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวน 7.88 ล้านบาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2568
- 2) จ่ายเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.02 บาทต่อหุ้นเดิม เป็นจำนวน 15.76 ล้านบาท ในกรณีที่เศษหุ้นเดิมไม่สามารถจัดสรรหุ้นปันผลได้ ให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 เป็นหุ้นสามัญจำนวน 31,514,504 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

30 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	3,609,315	29,720,274	8,471,150	31,793,841
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	819,384,270	780,624,575	819,384,270	780,624,575
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.004	0.038	0.010	0.041
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
การกระทบยอดกำไรที่ใช้ในการคำนวณ				
กำไรต่อหุ้น				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	3,609,315	29,720,274	8,471,150	31,793,841
บวก ดอกเบี้ยที่ประหยัดได้จากหุ้นกู้แปลงสภาพ				
- สุทธิจากภาษี (บาท)	-	-	-	-
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	3,609,315	29,720,274	8,471,150	31,793,841
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือ				
โดยผู้ถือหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	819,384,270	780,624,575	819,384,270	780,624,575
การปรับปรุงสำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด:				
หุ้นกู้แปลงสภาพ (หุ้น)	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและหุ้นสามัญที่				
คาดว่าจะใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (หุ้น)	819,384,270	780,624,575	819,384,270	780,624,575
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.004	0.038	0.010	0.041

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 31.52 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท กลุ่มกิจการต้องคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับทุกงวดโดยใช้จำนวนหุ้นใหม่ จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่นำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นในงวดปัจจุบันเสมือนว่าการจ่ายหุ้นปันผลนั้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่แรกของรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567

กลุ่มกิจการไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีราคาใช้สิทธิที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัท

31 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัทถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัท คุณาลัย จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย นายคุณา เทวอักษร นายสุรพล เทวอักษร และนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร โดยถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 55.05 จำนวนหุ้นที่เหลือถือโดยบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการอื่น และบุคคลทั่วไป

นโยบายของกลุ่มกิจการที่เกี่ยวกับรายการค้ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาใกล้เคียงกันกับราคาตลาด
- รายได้อื่นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ต้นทุนทางการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการซื้อวัสดุก่อสร้างกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- * กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ** บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

31.1 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการ กำหนดราคา
	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	
รายได้ดอกเบี้ย บริษัทย่อย	-	-	5,107,267	3,035,591	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น - ค่าบริการให้คำปรึกษา บริษัทย่อย	-	-	600,000	600,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	1,865,261	-	1,865,261	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**	117,647	-	117,647	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
	1,982,908	-	1,982,908	-	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
บริษัทย่อย	-	-	1,680,000	1,680,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	378,443	323,675	378,443	323,675	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
	378,443	323,675	2,058,443	2,003,675	
ยอดซื้อวัสดุก่อสร้างซึ่งแสดงภายใต้ ต้นทุนขายและต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	43,181,570	-	33,803,870	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

31.2 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อ / ขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	11,107	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	734,760	1,135,638
เงินมัดจำ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	3,674,700	-	3,674,700	-
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	14,574,382	-	12,382,382	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	278,675	275,616
เงินประกันผลงาน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	15,836,655	-	13,893,758	-

31.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	4,313,363	825,665
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	91,952,700	66,743,500
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุน	(2,004,121)	(1,657,343)
	94,261,942	65,911,822

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	65,911,822	25,165,086
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	31,809,200	46,800,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	5,107,267	3,035,591
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(6,600,000)	(5,056,500)
รับชำระคืนดอกเบี้ย	(1,619,569)	(2,375,012)
<u>หัก</u> ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(346,778)	(1,657,343)
ยอดคงเหลือปลายปี	94,261,942	65,911,822

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกัน ประกอบด้วย

- 1) ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1 ฉบับ ที่ออกเดือนมีนาคม พ.ศ. 2565 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์
- 2) สัญญากู้ยืมเงินจำนวน 2 ฉบับ ที่ออกระหว่างเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2566 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันที่ให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์
- 3) สัญญากู้ยืมเงินจำนวน 14 ฉบับ ที่ออกระหว่างเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์
- 4) ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 13 ฉบับ ที่ออกระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2568 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์

31.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	305,328,100	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	1,982,908	-
เงินกู้ยืมคืนระหว่างปี	(285,261,500)	-
จ่ายชำระคืนดอกเบี้ย	(1,755,083)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	20,294,425	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 - 12.63 และไม่มีหลักประกัน โดยกำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

31.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	11,120,105	12,186,575	9,496,593	10,456,445
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,136,592	641,854	893,743	588,308
ค่าตอบแทนกรรมการ	780,000	1,204,225	780,000	1,204,225
	13,036,697	14,032,654	11,170,336	12,248,978

31.6 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้รับการค้าประกันวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 714.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 56.00 ล้านบาท) โดยบริษัทมียอดหนี้คงค้างและยอดหนี้ซื้อค้าประกันจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 362.08 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 48.25 ล้านบาท)

31.7 การระดมทุนรายจ่ายฝ่ายทุนกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีการระดมทุนรายจ่ายฝ่ายทุนกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	84,565,999	-	83,935,999	-

32 การระดมทุนและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

32.1 การระดมทุนรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มกิจการมีการระดมทุนรายจ่ายฝ่ายทุนกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	1,748,450	123,063,610	1,748,450	118,575,210
ค่าที่ดิน	-	42,432,500	-	42,432,500
รวม	1,748,450	165,496,110	1,748,450	161,007,710

32.2 คดีฟ้องร้อง

ในปี พ.ศ. 2567 มีผู้พักอาศัยยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณาคดีและเรียกค่าเสียหาย จากการต่อเติมบ้านแล้วเกิดรอยร้าวที่ตัวบ้าน โดยมีทุนทรัพย์ในคดีเป็นจำนวนเงิน 1.92 ล้านบาท โดยศาลมีคำสั่งยกฟ้องแล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2569

33 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศให้แก่หน่วยงานราชการ และคู่ค้าเพื่อค้ำประกันการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและการก่อสร้าง ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	234,404,252	228,113,010	215,068,632	201,074,090

34 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีประกัน ครั้งที่ 1/2569 จำนวน 100,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 100 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.30 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน นอกจากนี้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 บริษัทได้ตกลงทำสัญญาบริหารงานขายแบบวางหลักประกันการซื้อขายกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อสนับสนุนการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 103.86 ล้านบาท โดยผู้วางหลักประกันได้ชำระเงินมัดจำแล้วจำนวน 2.80 ล้านบาท ในวันที่มีการลงนามสัญญา และผู้วางหลักประกันจะชำระเงินวางหลักประกันสำหรับการซื้อบ้านแก่บริษัท ในส่วนที่เหลือจำนวน 101.06 ล้านบาท ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 มีมติที่สำคัญดังนี้

1) การลดทุน

มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 328.49 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ที่เหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับ โดยแบ่งเป็น

- การใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (KUN-W2) จำนวน 249.70 ล้านหุ้น
- การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงในจำกัด จำนวน 78.79 ล้านหุ้น
- การจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 286 หุ้น

2) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียน

มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 286.78 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

- เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 81.94 ล้านหุ้น
- เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (KUN-W4) จำนวนไม่เกิน 204.85 ล้านหน่วย

3) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ

มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (KUN-W4) จำนวนไม่เกิน 204.85 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทโดยไม่คิดมูลค่า โดยมีอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยสำคัญแสดงสิทธิ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.80 บาท โดยมีกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี 6 เดือนนับจากวันที่ออก

บริษัทจะนำเสนอเพื่อการอนุมัติเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นบริษัทต่อไป

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1525/2025/1774912370651.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1525/2025/1774912370794.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1525/2025/1774308411942.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1525/2025/1774912370853.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://www.kunalai.co.th/index.php/ir>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1525/2025/1774571596339.pdf>

