

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี  
(แบบ 56-1 One Report)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

**KUNALAI**

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
VILLA KUNALAI PUBLIC COMPANY LIMITED

## สารบัญ

## หน้า

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1 - 91
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	92 - 104
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	105 - 133
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	134 - 171
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	172 - 173

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	174 - 223
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ	224 - 258
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	259 - 277
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	278 - 286

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

287 - 353

## ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

354

<u>เอกสารแนบ 1</u> รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท	355 - 377
<u>เอกสารแนบ 2</u> รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของ บริษัทฯ ในบริษัทย่อย	378
<u>เอกสารแนบ 3</u> รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	379 - 380
<u>เอกสารแนบ 4</u> รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	381 - 389
<u>เอกสารแนบ 5</u> นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัทฯ	390
<u>เอกสารแนบ 6</u> รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	391 - 400

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

### 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) หรือ (“บริษัท” หรือ “KUN”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2550 โดยนางประวีรรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ บริษัท และบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“บริษัทย่อย” หรือ “VV”) ยึดหลักการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 ด้าน คือ ทำเลศักยภาพ (COMFORTABLE) บ้านสวยในโครงการที่อบอุ่น (APPEARANCE) ทีมงานมืออาชีพ (RELIABLE) คุณภาพสมราคา (ECONOMY) ด้วยแนวคิด “คุณาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข” โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัท ดำเนินการพัฒนาจะเน้นอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท สามารถปิดโครงการได้แล้ว 10 โครงการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ 7 โครงการ

กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัท จะเป็นผู้พัฒนาโครงการ และเป็นเจ้าของโครงการในเขตกรุงเทพและปริมณฑลในจังหวัดนนทบุรี , จังหวัดฉะเชิงเทรา, กรุงเทพมหานคร และจังหวัดปทุมธานี โดยโครงการของบริษัท ทุกโครงการอยู่ภายใต้แนวความคิดที่ว่า “คุณาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข”

กลุ่มบริษัท จะพัฒนาโครงการขนาดเล็กจนถึงโครงการขนาดใหญ่ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงให้แก่กลุ่มบริษัท โดยเน้นการสร้างจำนวนบ้านที่พอเหมาะ ไม่มีสต็อกบ้านจำนวนมากเกินไป กลุ่มบริษัท มีนโยบายการขายโดยการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสถึงบรรยากาศภายในโครงการจริง บ้านที่สร้างเสร็จจริงที่ลูกค้าสามารถเลือกเป็นเจ้าของได้ ทั้งนี้จะมีการผ่อนดาวน์ในกรณีลูกค้าเลือกบ้านในโซนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งมีไม่มากนักเนื่องจากบริษัทมีการบริหารการขายให้สอดคล้องกับการก่อสร้างของบริษัท สำหรับผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท นั้น บริษัท เน้นการสร้างจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ให้มีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ของบริษัทอื่น เช่น การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่, รูปแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม เป็นต้น กลุ่มบริษัท ได้ทำการสำรวจศึกษาวิจัยเพื่อทำความเข้าใจความต้องการของลูกค้า การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้อยู่ในย่านการคมนาคมสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีเครือข่ายรถไฟฟ้ารองรับหรือมีเครือข่ายการเดินทางที่สะดวก นอกจากนี้การนำวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐานมาใช้ในการก่อสร้าง และมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบคุณภาพของสินค้าทุกหลัง อีกทั้งมีบริการหลังการขายโดยผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งบริษัท ได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่ดูแลนิติบุคคลเพื่อให้ลูกค้าได้รับการบริการหลังการขายแบบมืออาชีพ รวมถึงการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่บริษัท ให้ความสำคัญกับบรรยากาศการอยู่อาศัยภายในโครงการ และการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของ

แต่ละโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น ให้ลูกค้าได้ใช้ประโยชน์ได้พร้อมกันทั้งครอบครัวทั้งพื้นที่สำหรับเด็กในการเล่น พื้นที่สำหรับผู้ใหญ่ในการพักผ่อน

### 1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์

#### วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นอันดับหนึ่งในตลาดของธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายในเขตปริมณฑล ภายใต้แนวคิด “ความสุขสร้างบ้าน”

#### พันธกิจ (Mission)

- ลูกค้าได้รับความใส่ใจ ส่งมอบสินค้าที่ดี ราคาคุ้มค่า ในสิ่งแวดล้อมที่ดี
- ผู้ถือหุ้น และพันธมิตรได้รับความสบายใจ สามารถไว้วางใจในการทำงานที่ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลที่ดี
- พนักงาน ได้รับโอกาสให้เจริญเติบโตด้วยศักยภาพและความสามารถในการส่งมอบการทำงานที่มีคุณภาพ
- ชุมชนและสังคมภายนอกได้รับการพัฒนาไปสู่สิ่งที่ยั่งยืน โดยการปันส่วนผลกำไรจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านโครงการของบริษัทฯ

#### วัตถุประสงค์ (Objective)

กลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่า “บ้านที่ดีเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข” บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างสินค้าที่ดีให้ประจักษ์ในเรื่องของความคุ้มค่าที่ได้รับ ซึ่งจะเป็นสิ่งสำคัญที่ธุรกิจจะสามารถทำกำไรได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

#### กลยุทธ์ (Strategies)

นำองค์ความรู้ และชื่อเสียงที่สั่งสมมาจากความสำเร็จในการพัฒนาเมืองที่อยู่อาศัยบนทำเลจังหวัดนนทบุรี ไปต่อยอดเพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรภายใต้แนวคิด “สุขใจอยู่บ้านชานเมือง” ในทำเลอื่นให้ครบ 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร<sup>1</sup>

<sup>1</sup> หมายเหตุ: กลยุทธ์ดังกล่าวเป็นกลยุทธ์ระยะยาว (5-7 ปี) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่มีความสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรตามกลยุทธ์พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรครบทั้ง 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานคร คือ ทิศตะวันตก (จังหวัดนนทบุรี) ทิศตะวันออก (จังหวัดฉะเชิงเทรา) ทิศใต้ (เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร) และทิศเหนือ (จังหวัดปทุมธานี) โดยโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ 7 โครงการนั้นตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรีจำนวน 5 โครงการ, ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครจำนวน 1 โครงการ และตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานีจำนวน 1 โครงการ



โดยเน้นการเติบโตไปพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กลุ่มบริษัท จะให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้า พร้อมกับการมุ่งเน้นการส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพ รวมถึงกระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมพัฒนาพนักงาน และการดำเนินงานอย่างมีธรรมาภิบาล

### เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ 3-5 ปี

กลุ่มบริษัท ได้วางแผนรองรับธุรกิจไปอีก 5 ปีข้างหน้า (ปี 2566-2570) โดยการวางกลยุทธ์ในการหาที่ดินเพิ่ม เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ โดย ตั้งเป้าการเติบโตประมาณ 15-20% และยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ภายใต้แนวคิด “สุขใจอยู่บ้านในเมือง” ในทุกทำเลทั้ง 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร (เหนือ, ใต้, ตะวันออก, ตะวันตก) ตามนโยบายและวิสัยทัศน์ที่กลุ่มบริษัทวางไว้ โดยในปี 2566 กลุ่มบริษัท ได้เริ่มพัฒนาโครงการในทิศที่ 4 โซนทิศเหนือ และทำให้กลุ่มบริษัท มีโครงการครบทั้ง 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการกระจายการรับรู้รายได้ในโซนอื่นนอกจากโซนตะวันตก

หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 บริษัทฯ จึงเน้นกลยุทธ์การตลาด ภายใต้วิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป และทำให้เกิดวิถีการทำงานแนวใหม่ที่เรียกว่าที่อยู่อาศัยแบบ “everything at home” ทุกสิ่งเกิดขึ้นที่บ้าน เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค และรองรับกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเน้นทำการสำรวจให้รู้ถึงความต้องการของคนในพื้นที่นั้นๆ เพื่อออกแบบและพัฒนาสินค้าของโครงการ เพิ่มความหลากหลายให้ตรงตามความต้องการมากที่สุด รวมถึงทำให้พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มพื้นที่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าหาก KUN พัฒนาโครงการบ้านจัดสรร แนวราบได้ครบ 4 ทิศ รอบกรุงเทพฯ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี 15-20%

#### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและแผนการที่สำคัญ

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ปี 2550	
สิงหาคม 2550	เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ (“KUN”) จัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 20 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200,000 หุ้น จัดตั้งโดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกคือการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย
ตุลาคม 2550	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการแรก ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 1” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556)
ปี 2552	

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ																
พฤศจิกายน 2552	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 2 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 2” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557)																
ปี 2553																	
มีนาคม 2553	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 12 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 32 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 320,000 หุ้น																
ธันวาคม 2553	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 40 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400,000 หุ้น																
ปี 2555																	
มีนาคม 2555	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 3 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 3” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557)																
ปี 2556																	
มีนาคม 2556	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 4 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พราว” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560)																
ปี 2557																	
มกราคม 2557	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 5 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย คอร์ต ยาร์ด” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 891 ล้านบาท																
มีนาคม 2557	<p>บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 110 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 150 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,500,000 หุ้น</p> <p>โดยการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะเป็นการเพิ่มทุนเพื่อขายให้ผู้ถือหุ้นเดิม โดยผู้ถือหุ้นเดิมสละการใช้สิทธิเพิ่มทุน จึงมีการขายหุ้นให้กับบริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมเคยเป็นบริษัทของฝั่งตระกูลสังขวณิช แต่ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เสนาวณิช จำกัด) ทั้งนี้ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่สำคัญ ดังนี้</p> <table><tr><th colspan="2">ก่อนการเพิ่มทุน</th><th colspan="2">หลังการเพิ่มทุน (11 มีนาคม 2557)</th></tr><tr><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>นางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>18.80</td><td>นางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>-</td></tr><tr><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>31.20</td><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>42.00</td></tr></table>	ก่อนการเพิ่มทุน		หลังการเพิ่มทุน (11 มีนาคม 2557)		รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	18.80	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	-	นายคุณา เทวอักษร	31.20	นายคุณา เทวอักษร	42.00
ก่อนการเพิ่มทุน		หลังการเพิ่มทุน (11 มีนาคม 2557)															
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)														
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	18.80	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	-														
นายคุณา เทวอักษร	31.20	นายคุณา เทวอักษร	42.00														

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ			
	นายไพศาล คังขวณิช	8.00	นายไพศาล คังขวณิช	-
	นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	-
	นายภิเศก คังขวณิช	8.00	นายภิเศก คังขวณิช	-
	นายภูษิต คังขวณิช	8.00	นายภูษิต คังขวณิช	-
	นางสาววิรัตน์ มงคลการุณิก	13.00	นางสาววิรัตน์ มงคลการุณิก	1.00
	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00
	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	52.00
	รวม	100.00	รวม	100.00
ปี 2558				
กุมภาพันธ์ 2558	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 6 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ชิมโฟนี” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือน พฤษภาคม 2563)			
กุมภาพันธ์ 2558	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 160 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,600,000 หุ้น			
กันยายน 2558	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 165 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,650,000 หุ้น			
ปี 2559				
มกราคม 2559	บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“VV”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 98,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 120 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV โดยจุดประสงค์การลงทุนครั้งนี้เป็นการลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพของบริษัทฯ			
	รายชื่อผู้ถือหุ้นของ VV	ก่อนขาย	หลังขาย	
		ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)	
	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.00	1.00	
	นายภิเศก คังขวณิช	8.00	-	
	นายภูษิต คังขวณิช	8.00	-	
	นายไพศาล คังขวณิช	8.00	1.00	
	นางวิรัตน์ มงคลการุณิก	13.00	-	
	นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	-	
	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	-	
	บริษัทฯ	-	98.00	
	รวม	100.00	100.00	

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ																																																				
มีนาคม 2559	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 35 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,000,000 หุ้น																																																				
มิถุนายน 2559	ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2558 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คุ้มค่า น่าซื้อ ซึ่งโครงการคุณาลัย พร้าว ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง																																																				
กันยายน 2559	บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม(เพิ่มทุน) เป็นจำนวน 490,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นจำนวนเงิน 49 ล้านบาท (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 60 ล้านบาท)																																																				
พฤศจิกายน 2559	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในขณะนั้น มีความประสงค์ที่จะขายหุ้นทั้งหมด ดังนั้นการขายหุ้นของบริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ดังนี้																																																				
	<table><tr><th colspan="2">ก่อนการขายหุ้น (3 ตุลาคม 2559)</th><th colspan="2">หลังการขายหุ้น (30 พฤศจิกายน 2559)</th></tr><tr><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร</td><td>40.50</td><td>นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร</td><td>50.20</td></tr><tr><td>นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก</td><td>1.00</td><td>นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก</td><td>-</td></tr><tr><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>5.00</td><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>5.00</td></tr><tr><td>บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</td><td>52.00</td><td>บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</td><td>-</td></tr><tr><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>-</td><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>7.00</td></tr><tr><td>นายไพศาล คังขวณิช</td><td>-</td><td>นายไพศาล คังขวณิช</td><td>5.00</td></tr><tr><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>-</td><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>5.00</td></tr><tr><td>นางสาวสุจิรา เทวอักษร</td><td>-</td><td>นางสาวสุจิรา เทวอักษร</td><td>4.00</td></tr><tr><td>บริษัท ดุลยา จำกัด</td><td>-</td><td>บริษัท ดุลยา จำกัด</td><td>3.00</td></tr><tr><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร</td><td>1.50</td><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร</td><td>20.80</td></tr><tr><td>รวม</td><td>100.00</td><td>รวม</td><td>100.00</td></tr></table>	ก่อนการขายหุ้น (3 ตุลาคม 2559)		หลังการขายหุ้น (30 พฤศจิกายน 2559)		รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	40.50	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	50.20	นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก	1.00	นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก	-	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	52.00	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	นายคุณา เทวอักษร	-	นายคุณา เทวอักษร	7.00	นายไพศาล คังขวณิช	-	นายไพศาล คังขวณิช	5.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	-	นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	-	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00	บริษัท ดุลยา จำกัด	-	บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	1.50	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	20.80	รวม	100.00	รวม	100.00
	ก่อนการขายหุ้น (3 ตุลาคม 2559)		หลังการขายหุ้น (30 พฤศจิกายน 2559)																																																		
	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)																																																	
	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	40.50	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	50.20																																																	
	นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก	1.00	นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก	-																																																	
	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00																																																	
	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	52.00	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-																																																	
	นายคุณา เทวอักษร	-	นายคุณา เทวอักษร	7.00																																																	
	นายไพศาล คังขวณิช	-	นายไพศาล คังขวณิช	5.00																																																	
	นางสุพิชชา สายพรชัย	-	นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00																																																	
	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	-	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00																																																	
	บริษัท ดุลยา จำกัด	-	บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00																																																	
ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	1.50	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	20.80																																																		
รวม	100.00	รวม	100.00																																																		
ปี 2560																																																					
มกราคม 2560	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 7 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย บีกินส์” โดยมีลักษณะโครงการเป็นทาวน์โฮม จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 261 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนเมษายน 2564)																																																				

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ																																																
กุมภาพันธ์ 2560	บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV เป็นจำนวน 200,000 หุ้น (เพิ่มทุน) รวมเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) ทำให้สัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 80 ล้านบาท)																																																
มีนาคม 2560	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท จาก 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 225 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,250,000 หุ้น โดยมี วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งของตระกูลเทวอักษร เป็นผู้เพิ่มทุน ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น ดังนี้																																																
	<table><tr><th colspan="2">ก่อนการเพิ่มทุน (26 ธันวาคม 2560)</th><th colspan="2">ภายหลังการเพิ่มทุน (29 มีนาคม 2560)</th></tr><tr><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร</td><td>47.20</td><td>นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร</td><td>41.96</td></tr><tr><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>7.00</td><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>6.22</td></tr><tr><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>5.00</td><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>4.44</td></tr><tr><td>นายไพศาล ศังขวณิช</td><td>5.00</td><td>นายไพศาล ศังขวณิช</td><td>4.44</td></tr><tr><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>5.00</td><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>4.44</td></tr><tr><td>นางสาวสุจิรา เทวอักษร</td><td>4.00</td><td>นางสาวสุจิรา เทวอักษร</td><td>3.56</td></tr><tr><td>บริษัท ดุลยา จำกัด</td><td>3.00</td><td>บริษัท ดุลยา จำกัด</td><td>2.67</td></tr><tr><td>วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด</td><td>0.00</td><td>วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด</td><td>11.11</td></tr><tr><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร</td><td>23.80</td><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร</td><td>21.16</td></tr><tr><td>รวม</td><td>100.00</td><td>รวม</td><td>100.00</td></tr></table>	ก่อนการเพิ่มทุน (26 ธันวาคม 2560)		ภายหลังการเพิ่มทุน (29 มีนาคม 2560)		รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	47.20	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	41.96	นายคุณา เทวอักษร	7.00	นายคุณา เทวอักษร	6.22	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	4.44	นายไพศาล ศังขวณิช	5.00	นายไพศาล ศังขวณิช	4.44	นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	4.44	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	3.56	บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00	บริษัท ดุลยา จำกัด	2.67	วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	0.00	วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	11.11	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	23.80	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	21.16	รวม	100.00	รวม	100.00
	ก่อนการเพิ่มทุน (26 ธันวาคม 2560)		ภายหลังการเพิ่มทุน (29 มีนาคม 2560)																																														
	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)																																													
	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	47.20	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	41.96																																													
	นายคุณา เทวอักษร	7.00	นายคุณา เทวอักษร	6.22																																													
	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	4.44																																													
	นายไพศาล ศังขวณิช	5.00	นายไพศาล ศังขวณิช	4.44																																													
	นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	4.44																																													
	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	3.56																																													
	บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00	บริษัท ดุลยา จำกัด	2.67																																													
	วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	0.00	วิสต้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	11.11																																													
	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	23.80	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	21.16																																													
รวม	100.00	รวม	100.00																																														
ตุลาคม 2560	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 8 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พอลเดน” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนตุลาคม 2563)																																																
กันยายน 2560	บริษัทฯ เริ่มใช้ระบบการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม (Enterprise Resource Planning :ERP) เพื่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการของบริษัทฯ																																																
ธันวาคม 2560	ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2560 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คู่ม่าน่าซื้อซึ่งโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง																																																
ปี 2561																																																	
สิงหาคม 2561	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 9 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย จอย” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 229 หลัง มูลค่าโครงการ 831 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2564)																																																

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ปี 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 นอกจากนั้นบริษัทฯ 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)
ปี 2563	
มีนาคม 2563	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรีเมียม” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 411 หลัง มูลค่าโครงการ 1,419.64 ล้านบาท เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย บีกินส์ 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 2564	
เมษายน 2564	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่สอง 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

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่า 120 ล้านบาท
สิงหาคม 2564	จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อันได้แก่สินทรัพย์ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและใบอนุญาตจัดสรรโครงการकुณาลัย การ์เด็น รีสอร์ท
ตุลาคม 2564	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมมูลค่า 120 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567
	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “कुณาลัย พาร์ก” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 96 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 485 ล้านบาท
ปี 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 “कुณาลัย เดซี่” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 211 หลัง มูลค่าโครงการ 835 ล้านบาท
กันยายน 2565	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “นาวาร่า 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
ปี 2566	
พฤษภาคม 2566	บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (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 “कुณาลัย เพอร์รา” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 120 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 617.45 ล้านบาท
กรกฎาคม 2566	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “นาวาร่า รังสิต – คลอง 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 865 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 6,583.45 ล้านบาท
สิงหาคม 2566	บริษัทฯ ได้รับรางวัล Best Housing Developer Awards 2023 จาก Dot Property Thailand

## 1.1.3 การใช้จ่ายเงินที่ได้มาจากการระดมทุน

## (1) การใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว

- (1.1) การใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 จำนวนมูลค่า 200,000,000 บาท (KUN24NA โดยเสนอขายแก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่)

การใช้จ่ายเงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้จ่ายเงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้จ่ายเงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	97 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และโครงการเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ประมาณ 97.00 ล้านบาท
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้	90 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ KUN22OA ประมาณ 90.00 ล้านบาท
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	13 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ประมาณ 13.00 ล้านบาท

- (1.2) การใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 จำนวนมูลค่า 440,000,000 บาท (KUN257A โดยเสนอขายแก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่)

การใช้จ่ายเงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้จ่ายเงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้จ่ายเงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	200 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และโครงการเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ประมาณ 200.00 ล้านบาท



การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้ เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงิน ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จาก การออกตราสารหนี้	150 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ KUN234A ประมาณ 150.00 ล้านบาท
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้ หมุนเวียนในกิจการ	90 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ประมาณ 90.00 ล้านบาท

(1.3) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่  
1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 จำนวนมูลค่า 200,000,000 บาท (KUN265A โดย  
เสนอขายแก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้ เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงิน ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	10 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และโครงการเพื่อใช้พัฒนา โครงการใหม่ของบริษัทฯ ประมาณ 10.00 ล้าน บาท
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จาก การออกตราสารหนี้			
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้ หมุนเวียนในกิจการ	190 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ประมาณ 190.00 ล้านบาท

## (2) การใช้เงินที่ได้จากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท

การใช้เงินที่ได้จากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (“KUN-W1”) จำนวนหลักทรัพย์ที่ออกเสนอขาย 120,000,000 หน่วย จำนวนหลักทรัพย์ที่จัดสรร 120,000,000 หน่วย และวันที่ 27 เมษายน 2567 เป็นวันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

การใช้เงิน/รายละเอียด	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิเท่ากับ 120,000,000 หน่วย มีกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 27 เมษายน 2565 และครั้งต่อไปในวันที่ 27 ตุลาคม 2565 วันที่ 27 เมษายน 2566 วันที่ 27 ตุลาคม 2566 และกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะตรงกับวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบกำหนด 2 ปี 6 เดือน ซึ่งตรงกับวันที่ 27 เมษายน 2567	-	-

การใช้เงินที่ได้จากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 2 (“KUN-W2”) จำนวนหลักทรัพย์ที่ออกเสนอขาย 249,703,354 หน่วย จำนวนหลักทรัพย์ที่จัดสรร 249,702,669 หน่วย และวันที่ 17 สิงหาคม 2568 เป็นวันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

การใช้เงิน/รายละเอียด	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิเท่ากับ 249,702,669 หน่วย มีกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 และครั้งต่อไปในวันที่ 17 สิงหาคม 2567 วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 และกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะตรงกับวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบกำหนด 2 ปี ซึ่งตรงกับวันที่ 17 สิงหาคม 2568	-	-

**(3) กฎหมายที่บังคับใช้**

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ บริษัท วิลล่า ภูเก็ต รีสอร์ท (มหาชน) สำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง

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

เป็นไปตามเกณฑ์ที่บังคับกับบริษัทจดทะเบียนและบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหน้าที่ตามมาตรา 56 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ตามงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 (สามต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ (รายละเอียดคำจำกัดความปรากฏตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้)

"หนี้สินสุทธิ" หมายถึงหนี้สินรวมในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติหมายถึงหนี้อื่นใดที่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

"งบการเงินรวม" หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

## 1.1.5 ข้อมูลบริษัท

## ■ ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107562000025
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์	: 02-834-4938-40
โทรสาร	: 02-834-4954
เว็บไซต์	: <a href="http://www.kunalai.co.th">www.kunalai.co.th</a>
E-Mail	: <a href="mailto:info@kunalai.co.th">info@kunalai.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 596,862,211.50 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	: 374,555,031.50 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	: 0.50 บาท

## ■ ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	: 0125557002692
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์	: 02-834-4938-40
โทรสาร	: 02-834-4954
ทุนจดทะเบียน	: 80,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	: 80,000,000 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	: 100 บาท

■ ข้อมูลอ้างอิงบุคคลอื่น

นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : 02-009-9000 โทรสาร : 02-009-9991
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ : 0-2344-1000 โทรสาร : 0-2286-4440
ผู้ตรวจสอบภายใน	: บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เลขที่ 73/290-294 เดอะฟิฟท์ อเวนิว อาคารบี ชั้น 21 ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทรศัพท์ : 02-526-6100 โทรสาร : 02-526-0300

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเน้นพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปัจจุบันโครงการส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ จะอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โครงการของบริษัทมีระดับราคา ตั้งแต่ 2 ล้านบาท – 11 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงานและกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่มีช่วงอายุ 21-55 ปี และยังมีกลุ่มลูกค้าท้องถิ่น (Local) ที่มีความต้องการขยายครอบครัว รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่หาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบจากเดิมที่เคยอยู่อาคารชุด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการจัดสรรที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถปิดการขายโครงการแล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 10 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 7 โครงการ และโครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ

## 1.2.1 โครงสร้างรายได้

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2566 สามารถจำแนกได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	323.63	32.48	333.50	33.18	387.08	52.50
บ้านแฝด	625.89	62.82	600.33	59.72	294.86	40.00
ทาวน์โฮม	27.40	2.75	61.05	6.07	33.37	4.53
อาคารพาณิชย์	14.70	1.48	6.74	0.68	13.14	1.78
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	991.62	99.53	1,001.62	99.65	728.45	98.81
รายได้อื่น <sup>1</sup>	4.77	0.47	3.56	0.35	8.81	1.19
รวมรายได้	996.39	100.00	1,005.19	100.00	737.26	100.00

หมายเหตุ :<sup>1</sup> รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก โดยมีรายได้จากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนอาคารเก่าบนที่ดินรอจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเฉพาะในปี 2566

## 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์


## 1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ









ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็กจนถึงโครงการขนาดใหญ่ กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่ปิดไปแล้ว 10 โครงการ โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 7 โครงการ และโครงการในอนาคต 1 โครงการ โดยมีชื่อและลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละโครงการดังนี้

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 คอร์ทยาร์ด	/	/		/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
6. คุณาลัย ซิมโฟนี		/			ปิดโครงการ
7. คุณาลัย ปีกินส์			/		ปิดโครงการ
8. คุณาลัย พอลเลน		/			ปิดโครงการ

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	สถานะ
9. คุณาลัย จอย	/	/			ปิดโครงการ
10. คุณาลัย จอยออน 314	/	/			ปิดโครงการ
11. คุณาลัย ปิ่นส 2	/	/	/	/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
12. คุณาลัย พรีเมียม	/	/			ปิดโครงการ
13. คุณาลัย พาร์โก้		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
14. คุณาลัย เดซี่	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
15. นาวาร่า พระราม 2		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
16. คุณาลัย เพอร์รี่		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
17. นาวาร่า รังสิต - คลอง 2		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
18. คุณาลัย พรีเมียม ลักซ์	/	/			โครงการในอนาคต

บริษัทฯ ได้มีการแบ่งกลุ่มสินค้าออกเป็น 3 กลุ่มตามระดับราคาและตัวผลิตภัณฑ์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
สูง >4.00 ล้านบาทต่อหน่วย	  		
กลาง >3.00 ล้านบาทต่อหน่วย	 		

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
	     		
<p>ต่ำ</p> <p>&gt;2.00 ล้านบาทต่อยูนิต</p>		 	

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียด ความสำเร็จในการขายและโอนของโครงการทั้งหมด รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้ดังนี้



โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เริ่มเปิด ขาย	เริ่มการ ก่อสร้าง	เริ่มโอน กรรมสิทธิ์	เนื้อที่ โครงการ (ไร่)	มูลค่าโครงการรวม		ขายแล้วสะสม		โอนแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง
						จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	
						(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	
1. วิลล่า คุณาลัย 1	ถ.วัดลาดปลาตุก	มี.ค. 51	ต.ค. 50	ต.ค. 51	25-3-40.0	182	447.20	ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556						
2. วิลล่า คุณาลัย 2	ถ.เลียบคลองถนน	ต.ค. 53	พ.ย. 52	พ.ค. 54	16-3-38.7	85	259.99	ปิดโครงการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557						
3. วิลล่า คุณาลัย 3	ถ.เลียบคลองถนน	ม.ค. 56	มี.ค. 55	มิ.ย. 56	12-2-75.0	57	198.93	ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557						
4. คุณาลัย พราว	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	พ.ย. 56	มี.ค. 56	ต.ค. 57	25-1-94.5	134	415.89	ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560						
5. คุณาลัย ซิมโฟนี	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ส.ค. 58	ก.พ. 58	ก.ย. 59	23-2-29.4	90	418.60	ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤษภาคม 2563						
6. คุณาลัย พอลเลน	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ก.ค. 61	ต.ค. 60	ส.ค. 61	8-3-43.0	42	168.15	ปิดโครงการเมื่อเดือนตุลาคม 2563						
7. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ก.ย. 57	ม.ค. 57	ต.ค. 58	47-1-89.8	261	890.57	240	808.22	239	804.73	21	82.35	94.00
8. คุณาลัย บีกินส์	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ม.ค. 60	มี.ค. 60	พ.ย. 60	10-0-74.5	128	261.46	ปิดโครงการเมื่อเดือนเมษายน 2564						
9. คุณาลัย จอย	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ส.ค. 61	ส.ค. 61	ก.พ. 62	47-3-0.0	229	830.82	ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2564						
10. คุณาลัย บีกินส์ 2	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	มี.ค. 63	มี.ค. 62	มิ.ย. 63	36-1-87.4	275	695.87	152	393.50	151	391.71	123	302.37	83.74
11. คุณาลัย จอย ออน 314	ถ.สิริโสธร จ.ฉะเชิงเทรา	พ.ค. 62	ม.ค. 62	พ.ย. 62	24-3-8.7	132	461.43	ปิดโครงการเมื่อเดือนธันวาคม 2566						
12. คุณาลัย พรีเมียม	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	มี.ค. 63	ก.ค. 62	ก.ย. 63	70-3-57.5	411	1,419.64	ปิดโครงการเมื่อเดือนธันวาคม 2565						
13. คุณาลัย พาร์โก้	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ต.ค. 64	เม.ย. 64	ก.พ. 65	21-3-33.0	96	491.11	40	207.22	39	202.23	56	283.89	54.92
14. คุณาลัย เดซี่	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	พ.ค. 65	ต.ค. 64	ก.ย. 65	36-2-98.2	211	818.73	99	361.96	94	343.55	112	456.77	85.26
15. นาวาร่า พระราม 2	ถ.บางขุนเทียน ชายทะเล กรุงเทพฯ	ก.ย. 65	ก.พ. 65	มี.ค. 66	158-2-10.0	469	3,618.06	29	209.26	25	182.91	440	3,408.80	17.89
16. คุณาลัย เพอร์วิรา	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	มิ.ย. 66	ต.ค. 65	ก.ค. 66	25-3-47.9	120	617.45	14	74.49	5	27.89	106	542.96	61.14
17. นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	ถ.เลียบคลองสอง จ.ปทุมธานี	ก.ค. 66	ก.พ. 66	พ.ย. 66	284-1-38	865	6,583.45	2	15.49	1	9.00	863	6,567.96	4.81

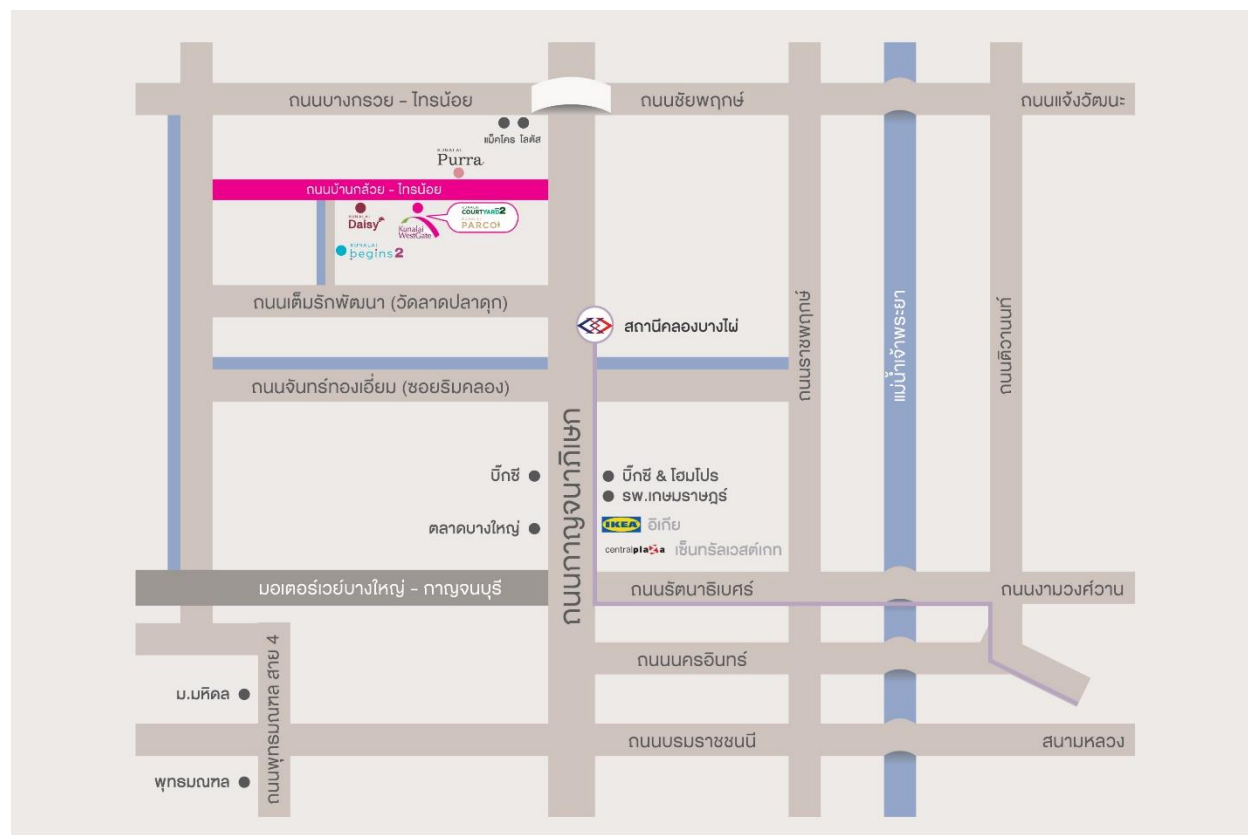
โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เริ่มเปิดขาย	เริ่มการก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เนื้อที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าโครงการรวม		ขายแล้วสะสม		โอนแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าการก่อสร้าง
						จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	
						(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	

โครงการในอนาคต														
18. คุณาลัย พรีเม ลักซ์	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	N/A	ธ.ค. 65	N/A	17-0-47.7	95	386.09	-	-	-	-	95	386.09	32.84

โครงการ	จำนวนบ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย		บ้านที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง		บ้านที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง		รวม	
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน
	(หลัง)	(ร้อยละ)	(หลัง)	(ร้อยละ)	(หลัง)	(ร้อยละ)	(หลัง)	(ร้อยละ)	(หลัง)	(ร้อยละ)
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	239	91.57	6	2.30	0	0.00	16	6.13	261	100.00
2. คุณาลัย บีกินส์ 2	151	54.91	44	16.00	30	10.91	50	18.18	275	100.00
3. คุณาลัย พาร์โก้	39	40.63	3	3.12	0	0.00	54	56.25	96	100.00
4. คุณาลัย เดซี	94	44.55	74	35.07	43	20.38	0	0.00	211	100.00
5. นาวาร่า พระราม 2	25	5.33	23	4.90	37	7.89	384	81.88	469	100.00
6. คุณาลัย เพอร์ริว	5	4.16	27	22.50	44	36.67	44	36.67	120	100.00
7. นาวาร่า รัชสิด – คลอง 2	1	0.11	0	0.00	64	7.40	800	92.49	865	100.00

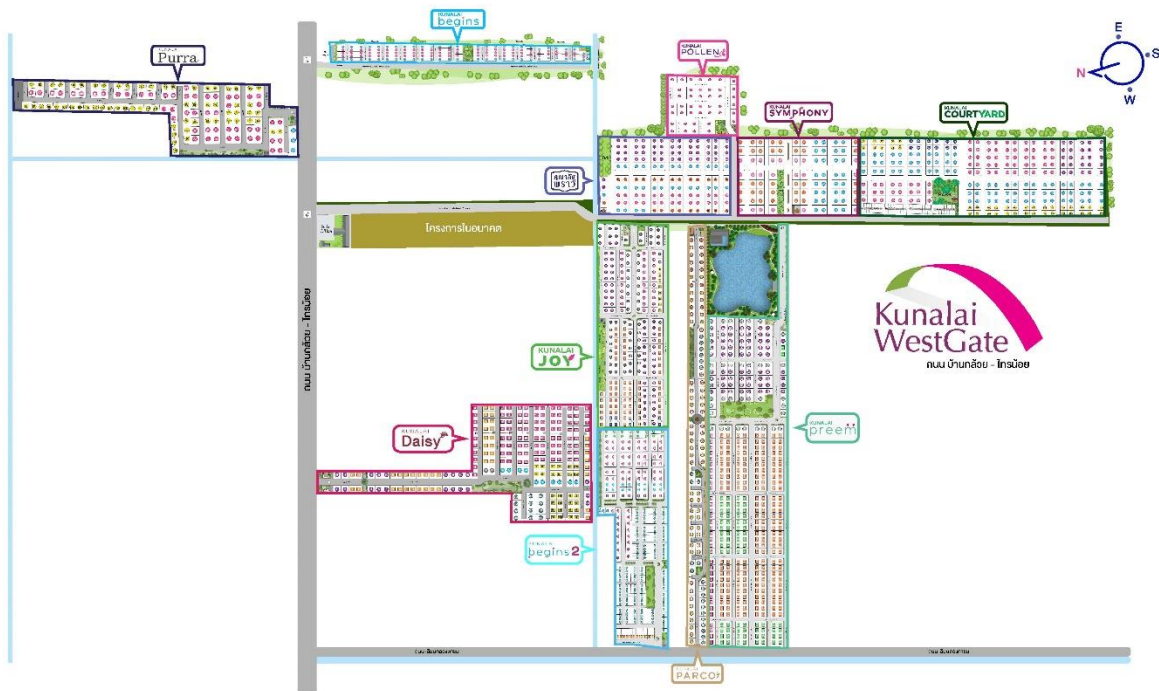
โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH/CB
2. คุณาลัย บีกินส์ 2	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH/TH/CB
3. คุณาลัย พาร์โก้	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH
4. คุณาลัย เดซี	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH
5. นาวาร่า พระราม 2	ถนนบางขุนเทียนชายทะเล กรุงเทพมหานคร	SDH
6. คุณาลัย เพอร์วิซ่า	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH
7. นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	ถนนเลียบคลองสอง จังหวัดปทุมธานี	SDH

โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ 5 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยใน  
พื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี



Chen

โดยมีผังโครงการรวมดังนี้

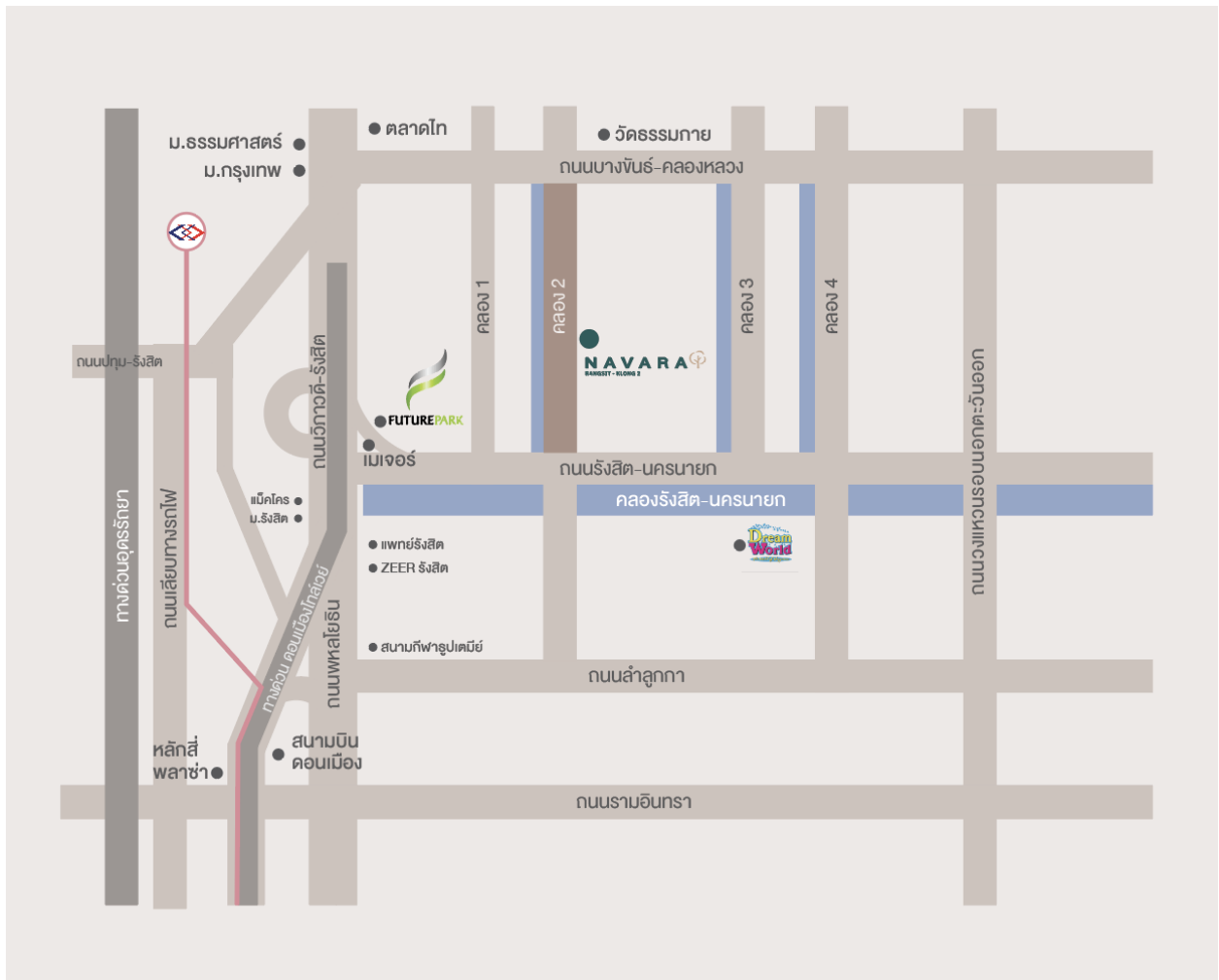


หมายเหตุ: พื้นที่สีเทา เป็นที่ดินของบุคคลอื่น

*Signature*

[illegible]

โครงการ นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 ตั้งอยู่บนถนนบางขุนเทียนชายทะเล เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร



*Signature*

โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการทั้ง 7 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปข้อมูลของแต่ละโครงการได้ดังนี้

โครงการ คุณาลัย คอร์ตยาร์ด	
	
แบรนด์สินค้า	
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	47-1-89.8 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	261 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2566	21 หลัง (คงเหลือแต่อาคารพาณิชย์เท่านั้น)
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 891 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.41 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มเจ้าของกิจการ หรือกลุ่มที่ต้องการประกอบกิจการ รวมถึงกลุ่มที่หาออฟฟิศสำนักงาน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.41 ล้านบาท</li> <li>- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่</li> <li>- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก</li> </ul>

โครงการ คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	
	- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-โพธิ์น้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย บีกินส์ 2	
	
แบรนด์สินค้า	
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. 2566	123 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 696 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 2.53 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน รวมถึงกลุ่มเริ่มทำงานและกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทาวน์โฮม ซึ่งมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.16 ล้านบาท</li> <li>- บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.8 – 3.8 ล้านบาท</li> </ul>




โครงการ คุณาลัย ปีกินส์ 2	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่</li> <li>- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก</li> <li>- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก</li> </ul>


โครงการ คุณาลัย พาร์โก	
	
แบรนด์สินค้า	KUNALAI PARCO 
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	21-3-33.0 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
จำนวนหลัง	96 หลัง

โครงการ คุณาลัย พาร์โก	
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2566	56 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 491 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 5.11 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัวใหญ่เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างความครึกครื้นและต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ครบครันตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว ซึ่งมี 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.11 ล้านบาท</li> <li>- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่</li> <li>- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิบูลย์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก</li> </ul>



โครงการ คุณาลัย เดซี	
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. 2566	112 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 819 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.88 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.88 ล้านบาท</li> <li>- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่</li> <li>- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิเศษ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก</li> <li>- อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก</li> </ul>

โครงการ นาวาร่ำ พระราม 2	
	

โครงการ นาวารำ พระราม 2	
แบรนด์สินค้า	
ที่ตั้งโครงการ	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	158-2-10 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
จำนวนหลัง	469 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2566	440 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 3,618 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 7.71 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนวัยทำงานที่มีตำแหน่งระดับผู้จัดการขึ้นไป เป็นครอบครัวที่มีรายได้ทั้งสามีและภรรยา รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่รอบบ้านมาก มี 3-4 ห้องนอน 3-4 ห้องน้ำ 2-4 ที่จอดรถ และมีพื้นที่ใช้สอยมาก รองรับครอบครัวที่ใหญ่ ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ ห้องนอนที่ 4 จะอยู่ชั้น 1 เหมาะกับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ</li> <li>- ทำเลที่ตั้งที่ดี ติดถนนบางขุนเทียนชายทะเล และใกล้กับโรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า</li> <li>- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก , ถนนพระราม 2 ถนนสุขสวัสดิ์ , ถนนประชาอุทิศและมีทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบางขุนเทียน 1</li> <li>- การพัฒนาของรัฐที่อยู่ระหว่างก่อสร้างทางด่วนสายพระราม 3 - ดาวคะนอง-วงแหวนตะวันตกและทางยกระดับลอยฟ้าบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว</li> </ul>



โครงการ คุณาลัย เพอร์รา	
	
แบรนด์สินค้า	KUNALAI <b>Purra.</b>
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	25-3-47.9 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
จำนวนหลัง	120 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2566	106 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 617 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 5.14 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัวใหญ่เพื่อความเป็นส่วนตัวหรือสร้างความครีวและต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"><li>- บ้านเดี่ยว ซึ่งมี 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.14 ล้านบาท</li><li>- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่</li><li>- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก</li></ul>

## โครงการ นาวาร่า 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. 2566

863 หลัง

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 6,583 ล้านบาท

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)

ประมาณ 7.61 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มคนวัยทำงานที่มีรายได้สูง เช่น แพทย์, นักบิน เจ้าของกิจการ เป็นครอบครัวที่มีรายได้ทั้งสามีและภรรยา รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

จุดเด่นของโครงการ

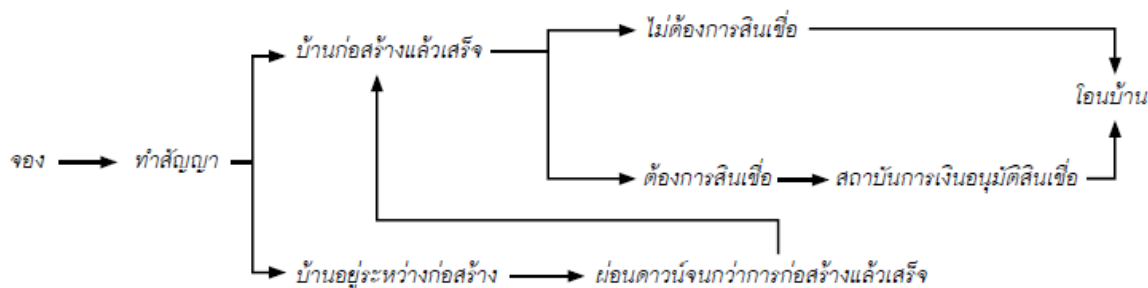
เป็นโครงการที่ร่มรื่น รายล้อมไปด้วยต้นไม้ใหญ่ และความเป็นธรรมชาติ บ้านมีตั้งแต่ตัวบ้านขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ไปจนถึงบ้านที่ขนาด 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ และทำเลที่อยู่ระหว่าง รังสิต - คลอง 2 และ ถนน คลองหลวงทำให้การเดินทางไปยังจุดสำคัญต่างๆ สะดวก และยังอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกชั้นน้ำ เช่น ห้างสรรพสินค้า, สถานศึกษา, มหาวิทยาลัย และโรงพยาบาล

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในช่วงแรก จึงต้องมีการกู้ยืมเงินบางส่วนจากสถาบันทางการเงิน ส่วนรูปแบบการรับชำระเงินในการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยส่วนใหญ่ จะเป็นการรับชำระเงินในขั้นตอนจองและขั้นตอนทำสัญญา เมื่อบ้านสร้างแล้วเสร็จจึงรับเงินค่าขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านจากลูกค้า

โดยนโยบายในการขายของกลุ่มบริษัท มีนโยบายการขายโดยการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย กลุ่มบริษัท จะลงทุนพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จบางส่วน และจะเริ่มเปิดขายเมื่อมีบ้านตัวอย่างแล้วเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้เห็นบรรยากาศของโครงการ แบบบ้านในโครงการ รวมถึงแปลงบ้านที่ลูกค้าสนใจ ทั้งนี้ลูกค้าจะวางเงินจองและเงินทำสัญญาสำหรับบ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ถ้าหากลูกค้าสนใจบ้านในโซนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ลูกค้าจะมีเงินดาวน์ตามแผนก่อสร้าง จำนวนการผ่อนดาวน์จะเป็นจำนวนร้อยละ 3-5 ของราคาขาย โดยจำนวนงวดจะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้โดยเฉลี่ยกลุ่มบริษัท ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 1-3 งวดขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยระหว่างการผ่อนดาวน์ยังสามารถติดต่อกับทางสถาบันการเงินเพื่อเตรียมตัวอนุมัติสินเชื่ออีกด้วย โดยกลุ่มบริษัท ได้กำหนดเงื่อนไข และขั้นตอนการรับชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- 1) เงินจอง : การชำระค่าจองจะเกิดขึ้นต่อเมื่อลูกค้าแสดงความสนใจในสินค้า และลงนามในสัญญาจองซื้อบ้านกับบริษัท
- 2) เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย ("เงินทำสัญญา") : การชำระเงินทำสัญญาจะเกิดขึ้นเมื่อลูกค้าได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายสินค้ากับบริษัท
- 3) เงินดาวน์ : การชำระเงินจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายสินค้าซึ่งกลุ่มบริษัท จะกำหนดจำนวนงวดการชำระเงินและระยะเวลาในการชำระเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้างสินค้าแต่ละโครงการ
- 4) เงินโอนกรรมสิทธิ์ : การชำระเงินจะเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์สินค้าให้แก่ลูกค้า

โดยสามารถแสดงเป็นแผนผังดังนี้



ในกรณีที่ลูกค้าไม่มาผ่อนติดต่อกัน 3 งวด และไม่สามารถติดต่อได้ บริษัท จะไม่คืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ลูกค้าต้องการสินเชื่อสำหรับการโอน แต่สถาบันการเงินไม่อนุมัติ บริษัท อาจพิจารณาคืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า แล้วแต่กรณีโดยอ้างอิงจากนโยบายงานขายของบริษัท ได้รับรู้ถึงการคืนเงินเพียง 2 กรณีดังนี้

- กรณีที่ลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน หลังทำสัญญาซื้อขายแล้ว บริษัท จะคืนเงินจองและเงินทำสัญญาให้
- กรณีที่ลูกค้าจองที่บูธ แต่เมื่อมาดูที่ตั้งโครงการแล้วไม่พอใจภายใน 14 วัน บริษัท จะคืนเงินจองให้

ทั้งนี้ ทุกกรณีที่กลุ่มบริษัท จะพิจารณาคืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้

## 2) การตลาดและการแข่งขัน

### 2.1) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์และนโยบายทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ มีกลยุทธ์และนโยบายทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ ที่สำคัญ ดังนี้

#### ■ ทำเลที่ตั้งของโครงการ

กลุ่มบริษัทฯ เน้นการให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะใกล้แหล่งคมนาคม การเดินทางสะดวกสบายใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนทุกระบบ ทั้งป้ายประจำทางรถสาธารณะ, สถานีรถไฟฯ เป็นต้น นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งโครงการจะต้องใกล้แหล่งชุมชน และเป็นแหล่งที่มีความเติบโตด้านความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงเป็นแหล่งที่จะมีการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคของภาครัฐ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์โดยการขยายการพัฒนาโครงการให้ครบทั้ง 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการครบทั้ง 4 ทิศ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

#### ■ กลยุทธ์ทางการออกแบบโครงการ

ด้วยสถานะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยของผู้ให้บริการสินเชื่อในปัจจุบัน ทำให้ธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการได้อย่างมีข้อจำกัด ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับและพัฒนาโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าที่มีพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น เพื่อสร้างความแตกต่างและสร้างมูลค่าเพิ่มในผลิตภัณฑ์ กลุ่มบริษัทฯ จึงมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสร้างสรรค์พัฒนาโครงการประหนึ่งการสร้างงานศิลปะ โดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้าน อาทิการออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยมาก เปิดโล่ง หรือการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้มากที่สุด เช่น การหลวมมุมเสา หรือทำพื้นที่เปิดโล่ง เป็นต้น อีกทั้ง ยังตกแต่งภูมิทัศน์ภายในรอบโครงการ โดยมีการตกแต่งสวน และการจัดสรรพื้นที่ส่วนใหญ่ในโครงการให้เห็นสวนหย่อม เป็นต้น เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการใช้ชีวิตภายในบ้านมากขึ้น มีกิจกรรมในบ้านมากขึ้น ตลอดจนวิถีชีวิตเพื่อการพักผ่อน กลุ่มบริษัทฯ จึงพิถีพิถันในการเลือกวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งภายในโดยเน้นเป็นพิเศษถึงการใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอย่างครบถ้วน เช่น การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. การติดตั้งกล้องวงจรปิดในโครงการ การให้แสงสว่างที่เพียงพอในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ และทำ



ให้พื้นที่ส่วนภายในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายกลุ่ม เป็นต้น ตลอดจนการให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารจัดการโครงการและบริการหลังการขาย ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ การวางแผนงานพัฒนาการก่อสร้างโครงการ การให้บริการหลังการขายซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในการบริหารนิติบุคคลเข้ามาดูแลลูกบ้านในโครงการ โดยมีหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยของโครงการ รับเรื่องต่างๆ จากลูกค้า รวมถึงการแก้ปัญหาให้ลูกค้าเบื้องต้น

#### ■ กลยุทธ์ทางด้านราคา

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ทางด้านราคา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะของผลิตภัณฑ์ พื้นที่ใช้สอย เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังทำการเปรียบเทียบราคาขายของโครงการกับโครงการอื่นที่อยู่ในละแวกพื้นที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งพิจารณาถึงต้นทุนของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการกำหนดราคาขายจะต้องเป็นราคาที่เหมาะสม ที่ทำให้ผู้บริโภครู้สึกถึงความคุ้มค่านอกจากนี้ในแต่ละช่วงของการขายโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะกำหนดราคาที่แตกต่างกันเช่น ในช่วง Pre-sales จะเป็นช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง ราคาจะถูกที่สุดเพื่อลดภาระของโครงการให้เร็วที่สุด หลังจากทำการเปิดขายช่วง Pre-sales กลุ่มบริษัทฯ จะมีกลยุทธ์ด้านการขาย ปรับราคาขึ้น โดยดูจากกระแสตอบรับหรืออุปสงค์ของลูกค้าจากการเปิดขายช่วงต้น ฝ่ายปฏิบัติการรายได้ร่วมกับฝ่ายการตลาดจะคอยดูในเรื่องความต้องการ หรือความสนใจของลูกค้าในแต่ละโครงการ และคอยปรับกลยุทธ์ด้านราคาตลอดระยะเวลาการขาย จนถึงปิดโครงการ การปรับกลยุทธ์ด้านราคาจะต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือในทำเลใกล้เคียงโครงการด้วย เช่น กรณีที่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการของผู้พัฒนารายอื่นหรือคู่แข่งอยู่ ทางฝ่ายการตลาดจะต้องทำการศึกษากลยุทธ์ด้านราคาของโครงการของคู่แข่งประกอบการกำหนดราคาของกลุ่มบริษัทฯ ด้วย อย่างไรก็ตามยังคงต้องรักษาระดับส่วนกำไรขั้นต้นขั้นต่ำตามนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ ภายใต้กรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ภายในแผนงานและจะต้องสามารถรักษาระดับอัตราผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมที่ต้องการได้

#### ■ กลยุทธ์ทางด้านสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆ หลากหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถรับรู้และจดจำชื่อบริษัทและชื่อโครงการของบริษัทได้ ดังนี้

- 1) การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น บ้ายบิลบอร์ด บ้ายบอกทาง เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่รอบๆ โครงการหรือบริเวณใกล้เคียงกับทำเลที่ตั้งโครงการเป็นหลัก หรือในพื้นที่รอบๆบริเวณกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- 2) การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (Below The Line) การตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแบบเฉพาะเจาะจง เป็นการสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมทางการตลาด เพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม เฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail) การออกนิตยสารบ้านตามสถานที่ต่างๆ ที่กลุ่มเป้าหมายนิยมไป เช่น ศูนย์การค้า, ห้างไฮเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น โดยเน้นการนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับโครงการเพื่อให้ลูกค้าเห็นถึงบรรยากาศของโครงการและเป็นการกระตุ้นให้ลูกค้าเยี่ยมชมโครงการการจัดกิจกรรมบริเวณพื้นที่ภายในโครงการ การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น รวมทั้งการจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปแล้ว เพื่อให้ลูกค้าได้เข้ามามีส่วนร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะทำให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปยังผู้บริโภคอื่นๆ ต่อไป เป็นต้น
- 3) การสื่อสารการตลาดในช่องทางสื่อใหม่ (New Media) หรือ (Above The Line) การตลาดผ่านสื่อที่เข้าถึงกลุ่มผู้ฟังในวงกว้าง เช่น การสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ ได้แก่ Facebook (Kunalai) การสื่อสารผ่านระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) การสื่อสารผ่าน Line official account การสื่อสารผ่าน Google ads และ Google Display Network เป็นต้น ซึ่งการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการสื่อสารทางการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่อยู่นอกพื้นที่ได้กว้างกว่าการสื่อสารประเภทอื่นๆ

ในด้านการส่งเสริมการขาย กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาถึงแรงจูงใจที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อในรูปแบบต่างๆ ก่อนแล้วจึงนำมาพิจารณาเพื่อนำมาออกแบบโปรโมชั่นเพื่อส่งเสริมการขาย เช่น ฟรีทุกค่าใช้จ่าย, การแจกเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน, การแจกทอง เป็นต้น ทั้งนี้ เมื่อรวมค่าใช้จ่ายจากโปรโมชั่นดังกล่าวแล้ว กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงมีผลตอบแทนที่สูงกว่าราคาฐานที่ใช้ในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อผลตอบแทนหรือกำไรในภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ แต่อย่างใด

#### ■ กลยุทธ์ทางการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายบนพื้นที่หน้าโครงการ ด้วยทีมงานขายที่มีความเป็นมืออาชีพ ซึ่งมีความรู้และเข้าใจในผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี สามารถอธิบายให้ลูกค้าและผู้สนใจได้รับรู้รับทราบรายละเอียดและข้อมูลของโครงการ และมีการพาเข้าไปชมบ้านตัวอย่างจริง โดยมีทีมขายประจำโครงการและมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายเพื่อสร้างแรงจูงใจให้แก่พนักงานขายภายใต้กรอบนโยบายของบริษัทฯ

#### ■ การส่งมอบงานได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจว่าการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้อง ครบถ้วน ตามแบบที่ได้ตกลงไว้ และสามารถส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าได้ตามกำหนดเวลา บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ทำงานร่วมกับบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี รวมทั้งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างทำหน้าที่ควบคุมดูแลเรื่องคุณภาพ และการควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด ทำให้โครงการที่ผ่านมาของบริษัทฯ สามารถส่งมอบงานให้กับลูกค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารการเงินและต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้เป็นอย่างดี

#### ■ การบริการหลังการขาย

กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีบริการหลังการขาย เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้ว่าจ้างทีมบริหารหลังการขายที่มีเชี่ยวชาญในการดูแลลูกค้าหลังการขาย เข้ามาดูแลโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย ให้ความสะดวกในการประสานงานเรื่องต่างๆ อาทิเช่น การแจ้งปัญหาการอยู่อาศัย, การแจ้งงานซ่อม , การแนะนำบริการต่างๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้าโครงการของบริษัทฯ

#### ■ ภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทฯ

ภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบบริเวณกรุงเทพและปริมณฑล โดยมีเอกลักษณ์ด้านรูปแบบของโครงการ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ทำให้ลูกค้าบริเวณรอบกรุงเทพมหานครสามารถจดจำแบรนด์ “คุนาลัย” ว่าเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคุ้มค่า น่าซื้อ

#### ■ ประสิทธิภาพของผู้บริหาร

กลุ่มบริษัทฯ มีการบริหารงานอย่างมืออาชีพ โดยทีมงานที่มีคุณภาพและมีวิสัยทัศน์ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ทำให้การทำงานของกลุ่มบริษัทฯ มีความชัดเจนโปร่งใส รวมถึงการ

นำแนวคิดใหม่ๆ มาใช้ในการพัฒนาองค์กร และผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับพนักงาน โดยเน้นการให้พนักงานมีความรู้ มีการจัดอบรมด้านต่างๆ โดยกลุ่มบริษัท สามารถรักษานักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัท ได้ในระยะยาว รวมถึงสามารถขับเคลื่อนกลุ่มบริษัท ให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน

#### ■ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ก่อนการพัฒนาโครงการต่างๆ กลุ่มบริษัท มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น โดยกลุ่มบริษัท จะค้นหากลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการ ในแต่ละทำเลที่กลุ่มบริษัท จะเข้าไปพัฒนาโครงการ เพื่อนำมากำหนดรูปแบบโครงการ ลักษณะสินค้าของโครงการ และการกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งสิ่งเหล่านี้ส่งผลให้สามารถปิดการขายได้รวดเร็ว และเป็นการรักษาระดับกำไรของกลุ่มบริษัท ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมตามที่กำหนดไว้

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัท เป็นลูกค้าชาวไทยวัยทำงานอายุประมาณ 21-55 ปี โดยส่วนใหญ่ผู้หญิงเป็นผู้ตัดสินใจในการซื้อสินค้าโดยมีลักษณะในการทำงานหนัก ขอบทองเที่ยว อีกทั้งยังมองหาสินค้าที่คุ้มค่า มีจุดประสงค์ในการซื้อคือต้องการที่พักอาศัยเพิ่มเติมต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีวันหยุดพักผ่อนที่ได้พักผ่อนอย่างแท้จริง ส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อบ้านหลังแรก และมักเป็นการซื้อเพื่อเป็นของขวัญให้ผู้อื่น เช่น บิดา มารดา ให้ใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุการทำงาน โดยผู้ซื้อที่มีเงินเดือนเฉลี่ยขั้นต่ำ 30,000 บาทขึ้นไป โดยลูกค้าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท เป็นกลุ่มลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่บริเวณนนทบุรี กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล กลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อการเก็งกำไร ทั้งนี้สามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็น 3 กลุ่ม ตามระดับราคาของสินค้านี้

โครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
คุณาลัย บีกินส์ 2	ทาวน์โฮม	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือนหรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
คุณาลัย เดซี	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
คุณาลัย พาร์โก้ / นาวาร่า พระราม 2 / คุณาลัย เพอร์วิรา / นาวาร่า รังสิต - คลอง 2	บ้านเดี่ยว	กลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่ ชอบพื้นที่ที่มีความร่มรื่น อยู่สบายและรักความสงบ เป็นพนักงานระดับผู้จัดการขึ้นไป และผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการ มีรายได้

โครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
		ครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

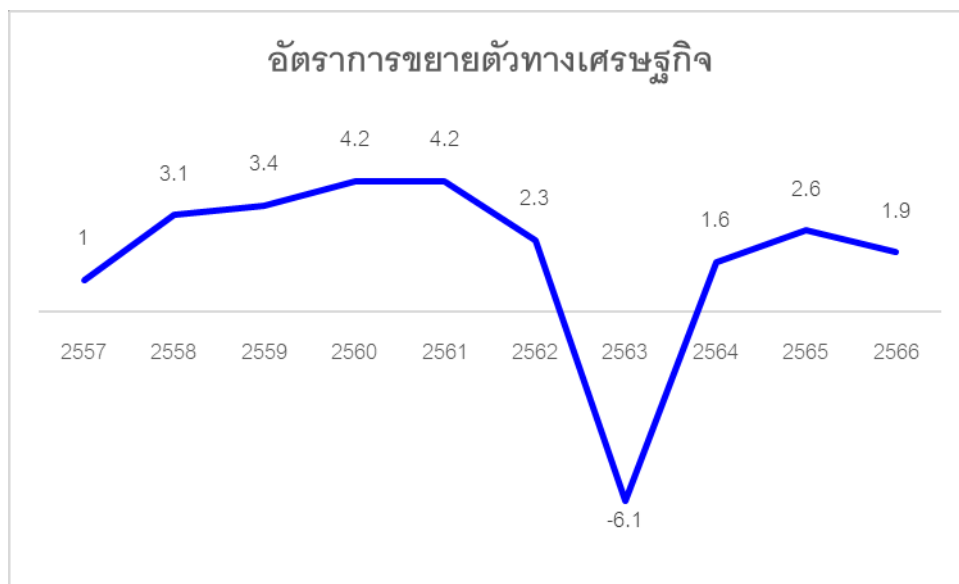
กลุ่มบริษัท พัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยบริเวณรอบกรุงเทพมหานคร ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือระบบขนส่งมวลชนอื่นๆ ใกล้แหล่งชุมชน โดยกลุ่มบริษัท มีการมองหากลุ่มลูกค้าใหม่ตลอดเวลา เพื่อเป็นการเพิ่มโอกาสในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัท มีโครงการตั้งอยู่บริเวณจังหวัดนนทบุรี และ กรุงเทพมหานคร ที่มีการเดินทางสะดวกสบาย ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวก

## 2.2) สภาพการแข่งขัน

### 2.2.1) ภาพรวมเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 จากปี 2565 ที่ขยายร้อยละ 2.6 โดยมีปัจจัยสำคัญจากการหดตัวของภาคอุตสาหกรรมสะท้อนจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (Manufacturing Production Index: MPI) โดยเฉพาะสินค้า ในหมวดยานยนต์ และคอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐที่ล่าช้า จากการจัดตั้งรัฐบาลที่ล่าช้า ทำให้ไม่สามารถเบิกใช้จ่ายเงินตามแผนงบประมาณได้ และการจัดตั้งรัฐบาลล่าช้าทำให้การพิจารณางบประมาณประจำปี 2567 ล่าช้าตามมา สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในปี 2566 หดตัวที่ร้อยละ -1.7 ต่อปี ซึ่งเป็นผลจากอุปสงค์ที่ชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย เช่น กลุ่มสหภาพยุโรป, ประเทศจีน เป็นต้น รวมถึงภาวะสงครามที่ระหว่างรัสเซียและยูเครน ยังคงดำเนินอยู่ และในปี 2566 มีสงครามในระหว่างอิสราเอลกับกลุ่มก่อการร้ายฮามาสเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจของสหภาพยุโรปยังไม่ฟื้นตัว ขณะที่มูลค่าการนำเข้าหดตัวที่ร้อยละ -3.1 ตามการหดตัวของเศรษฐกิจ

ในส่วนของการเงินบาทในปี 2566 พบว่าค่าเงินบาทมีความผันผวนโดยอ่อนค่าในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2566 และแข็งค่าขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเร่งขึ้นดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ ทำให้มีการไหลออกของเงินทุนไปยังประเทศที่มีดอกเบี้ยที่สูงกว่า ส่งผลให้ค่าเงินบาทอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐฯ นอกจากนี้ ยังพบว่าตลาดหลักทรัพย์ไทยและตลาดพันธบัตรของไทยในปี 2566 ที่ผ่านมา มีกระแสเงินทุนของนักลงทุนต่างชาติไหลออกจากตลาดทุนไทยสุทธิ 3.3 แสนล้านบาท เป็นผลจากกระแสเงินทุนสุทธิของนักลงทุนต่างชาติที่ไหลออกจากทั้งตลาดหลักทรัพย์และตลาดพันธบัตรไทยที่ 1.9 และ 1.4 แสนล้านบาท ตามลำดับ ผลกระทบดังกล่าวทำให้ค่าเงินบาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2566 เฉลี่ยอยู่ที่ 34.81 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ



ที่มา : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

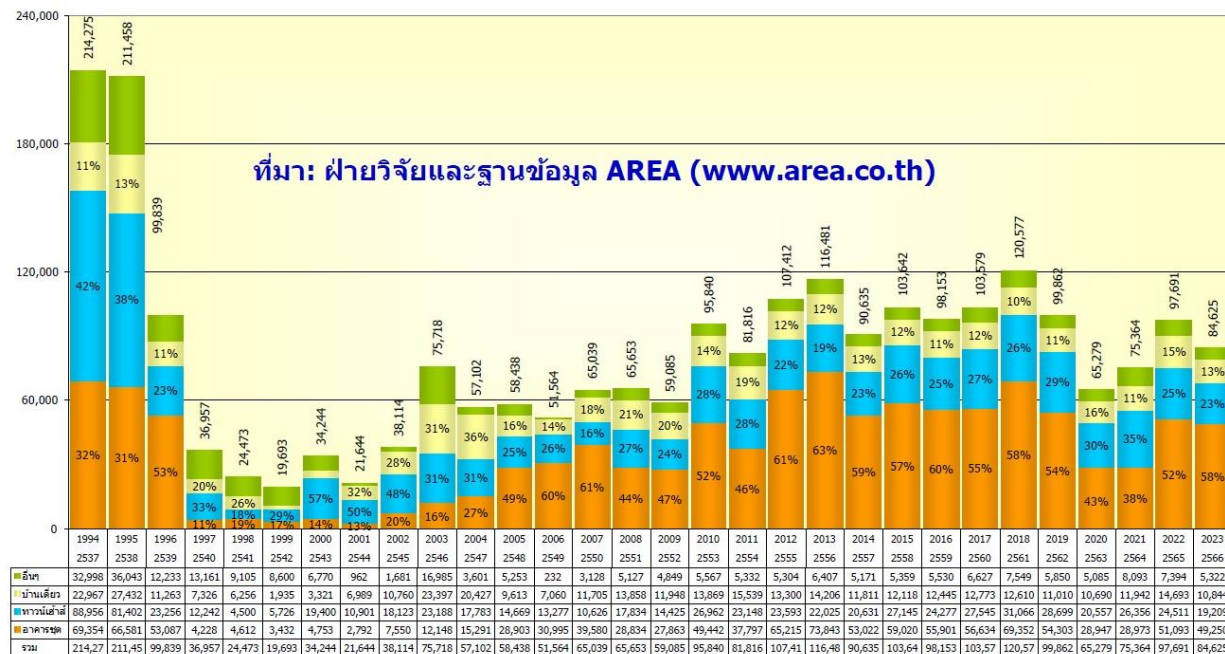
สรุปข้อมูลเศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ดีถึงร้อยละ 7.1 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.2 ในปี 2565 ส่วนการลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกบริการ ขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 38.3 ชะลอลงจากร้อยละ 4.7 และร้อยละ 59.9 ในปี 2565 ตามลำดับ ขณะที่การส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 1.7 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 5.4 ในปี 2565 และการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.9 ในปี 2565 ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง สาขา การขายส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 18.0 ร้อยละ 1.9 ร้อยละ 3.8 และร้อยละ 8.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 34.5 ร้อยละ 2.5 ร้อยละ 3.7 และร้อยละ 8.0 ในปี 2565 ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.7 ในปี 2565 และสาขาก่อสร้างลดลงร้อยละ 0.6 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.4 ในปี 2565 รวมทั้งปี 2566 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 17.9 ล้านล้านบาท (5.13 แสนล้านดอลลาร์ สรอ.) เพิ่มขึ้นจาก 17.4 ล้านล้านบาท (4.95 แสนล้านดอลลาร์ สรอ.) ในปี 2565 และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อหัวของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 255,867.7 บาทต่อคนต่อปี (7,331.5 ดอลลาร์ สรอ. ต่อคนต่อปี) เพิ่มขึ้นจาก 248,788.6 บาทต่อคนต่อปี (7,094.1 ดอลลาร์ สรอ. ต่อคนต่อปี) ในปี 2565 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.98 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.3 ของ GDP

## 2.2.2) ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 มีสัญญาณถดถอยลงจากปี 2565 โดยยอดขายได้รวมในปี 2566 เท่ากับ 84,625 ยูนิต เทียบกับยอดขายได้ในปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ 97,691 ยูนิต ลดลง 13.37% จากปี 2565 โดยอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายลดลงมากจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัยได้แก่การสิ้นสุดการผ่อนปรนมาตรการ LTV ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง โดยยอดคงค้างหนี้ครัวเรือน ณ สิ้นปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 90 - 91% ต่อ GDP และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เป็นขาขึ้นโดยทั้งปี โดยปี 2566 กนง. ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 จำนวน 5 ครั้ง รวมร้อยละ 1.25 ต่อปี เพื่อควบคุมอัตราเงินเฟ้อให้เข้าสู่กรอบเป้าหมาย และรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงิน ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 1.25 ณ สิ้นปี 2565 เป็นร้อยละ 2.50 ณ สิ้นปี 2566 โดยปัจจัยข้างต้นส่งผลให้มูลค่าสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปพลอยใหม่ของทั้งระบบ ลดลงจาก 698,072 ล้านบาท ในปี 2565 เป็น 667,832 ล้านบาท ในปี 2566 ลดลงร้อยละ 4.33 สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียมได้รับอานิสงค์จากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งเข้ามาซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อาคารชุดมีหน่วยขายที่สามารถขาย 49,250 ยูนิต เทียบกับหน่วยขายได้ในปี 2565 ที่มียอดขายเท่ากับ 51,093 ยูนิต ลดลง 3.61% จากปี 2565 (ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) ในส่วนของมาตรการภาครัฐในปี 2566 มีการออกมาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนอง เหลือ 1.00% ซึ่งปรับจากปี 2565 ที่เคยลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองเหลือ 0.01% จึงทำให้กลุ่มลูกค้าชะลอการตัดสินใจในการซื้อบ้าน



## ยอดขายได้แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2537- 2566



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอรัล เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 กลุ่มบริษัท คาดว่ามีแนวโน้มที่ดีขึ้น จากภาพรวมทางเศรษฐกิจที่จะมีการขยายตัวระหว่าง ร้อยละ 2.8 – 3.2 ตามประมาณการจากสภาพัฒน์ ซึ่งคาดว่าจะมีการเร่งตัวของการใช้จ่ายภาครัฐมากขึ้นหลังจากการผ่านร่างงบประมาณ รวมถึงการบริหารงานเต็มปีของรัฐบาลใหม่ ซึ่งจะทำให้การใช้จ่ายภาครัฐปรับตัวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้จำนวนนักท่องเที่ยวคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากปี 2566 เดิม 28 ล้านคน เป็น 30-35 ล้านคน จะทำให้ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวได้ดีขึ้น สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ ร้อยละ 1.0 – 2.0 ซึ่งเป็นกรอบที่ธนาคารแห่งประเทศไทยวางไว้ โดยจะส่งผลต่อการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยที่จะมีแนวโน้มปรับลดลงตามการลดลงของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐ ที่จะเริ่มมีสัญญาณการลดอัตราดอกเบี้ยในช่วงครึ่งปีหลังนี้ สำหรับการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ย MRR เหลือทั้งปีของ 6 ธนาคารใหญ่อยู่ระหว่างร้อยละ 6.8 – 7.0 ต่อปี นอกจากนี้รัฐบาลยังมีการออกมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ได้แก่ การลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 2% เหลือ 1% และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% (เฉพาะการโอนและจดทะเบียนในคราวเดียวกัน) จึงทำให้เกิดการขยายตัวของหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ปี 2567 โดยคาดว่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 373,360 หน่วย เป็นจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 270,219 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 4.4 และเป็นจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดประมาณ 103,141 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.6 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์) ส่วนในด้านมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนประมาณ 1,087,499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เป็นมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่



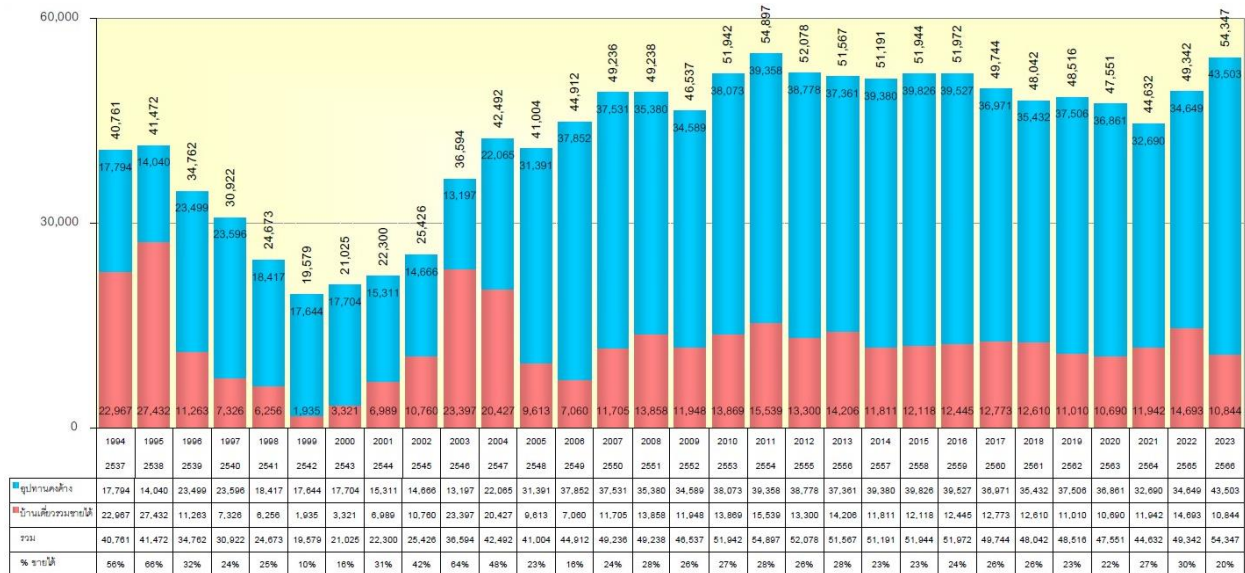
อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 786,142 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 (Base Case) และเป็นมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดประมาณ 301,357 ล้านบาท ลดลงขึ้นร้อยละ -1.0

### 2.2.3) การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ผ่านมา ทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูงได้รับผลกระทบอย่างมาก ทั้งจากพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปจากเดิม การทำงานจากที่บ้าน หรือแม้แต่การออกมาประกอบอาชีพอิสระมากขึ้น รวมถึงการลดลงของนักท่องเที่ยวอย่างมาก จากสาเหตุดังกล่าวทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีความต้องการเพิ่มขึ้นอย่างมาก ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและหันมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มขึ้น และในปี 2565 มาตรการการผ่อนปรนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดลง ทำให้อุปทานในที่ดินออกมาจำนวนมาก รวมถึงบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีที่ดินเก็บไว้ จึงมีการนำที่ดินดังกล่าวออกมาพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมาก โดยที่ดินดังกล่าวที่พัฒนาโครงการทยอยเปิดขายในปี 2565 และ ปี 2566 และจากอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจชะลอตัวลง ประกอบกับมาตรการผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยสิ้นสุด รวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับขึ้นมาอยู่ที่ 2.5% จึงทำให้ปี 2566 ที่ผ่านมภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้อุปทานคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่มาจากปี 2566 มีจำนวนมากขึ้น ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยจากอุปทานคงเหลือที่มีมากขึ้นจึงคาดว่า การแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์แนวราบในปี 2567 จะมีความรุนแรงเพิ่มขึ้น จากที่แต่ละบริษัทต้องระบายสต็อกที่มีอยู่ในสถานการณ์เศรษฐกิจและความเข้มงวดในการให้สินเชื่อที่มากขึ้น

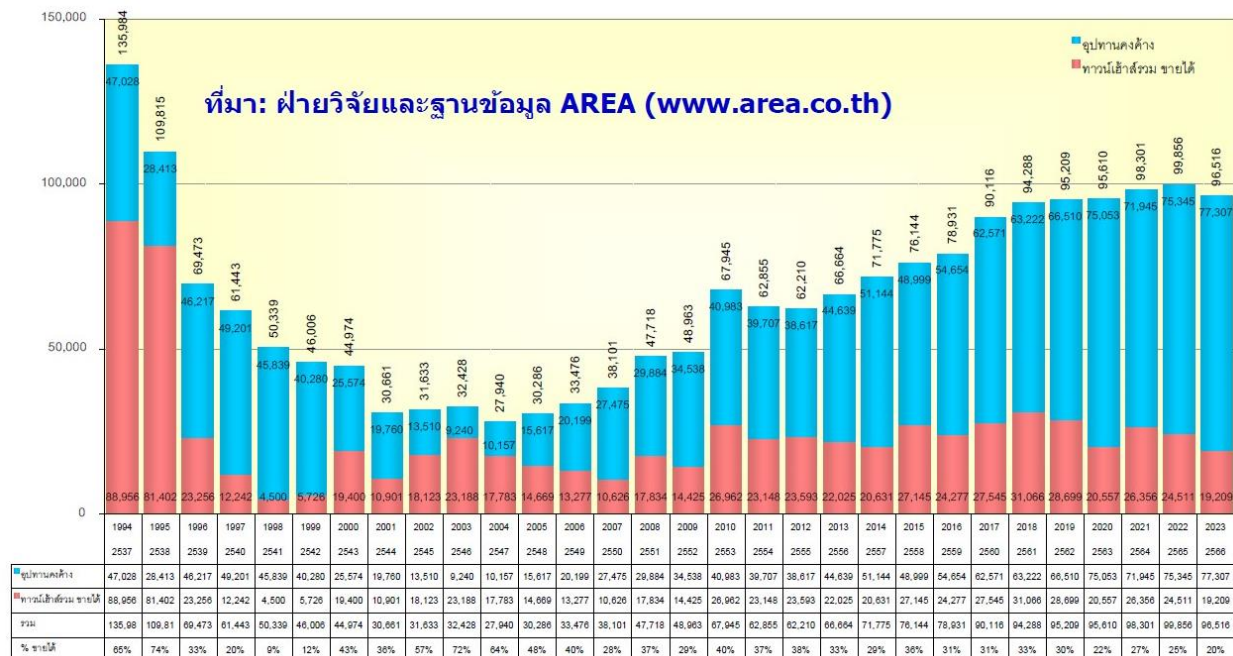
บ้านเดี่ยวมีอุปทานคงค้างเหลืออยู่ 43,503 ยูนิต มียอดขายได้เท่ากับ 10,844 ยูนิต รวมเท่ากับ 54,347 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีอุปทานคงค้างเหลือรวมกับยอดขายได้เท่ากับ 49,342 ยูนิต หรือคิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้น 10.14% จากปี 2565 สำหรับทาวน์เฮ้าส์ อุปทานคงค้างเหลืออยู่ 77,307 ยูนิต มียอดขายได้เท่ากับ 19,209 ยูนิต รวมเท่ากับ 96,516 ยูนิต ลดลงจากปี 2565 ที่มีอุปทานคงค้างเหลือรวมกับยอดขายได้เท่ากับ 99,856 ยูนิต หรือคิดเป็นการปรับลดลง 3.34%

## ยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของ “บ้านเดี่ยว”



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสเทค แอฟแฟร์ส จำกัด

## กราฟแสดงยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของ “ทาวน์เฮ้าส์”



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสเทค แอฟแฟร์ส จำกัด

หากพิจารณาสภาพการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบของกลุ่มบริษัท เชื่อว่ากลุ่มบริษัท มีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยพิจารณาจาก

1. ทำเลที่ตั้งโครงการ กลุ่มบริษัท พัฒนาโครงการในโซนบางบัวทอง นนทบุรี จำนวน 5 โครงการ, โซนพระราม จำนวน 1 โครงการ และ โซนรังสิต จำนวน 1 โครงการ
  - โซนบางบัวทอง นนทบุรี เป็นพื้นที่ที่กลุ่มบริษัท มีการพัฒนาโครงการมาแล้วหลายโครงการ ซึ่งบริษัท มีชื่อเสียงที่ดีในโซนนี้ และยังเป็นโซนที่มีการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก มีรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้ รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ทั้งห้างสรรพสินค้า , ห้างไฮเปอร์มาร์เก็ต, โรงพยาบาล, โรงเรียน ซึ่งเป็นส่วนส่งเสริมการตัดสินใจในการเลือกซื้อบ้านของลูกค้า
  - โซนพระราม 2 กลุ่มบริษัท มีโครงการในโซนพระราม 2 จำนวน 1 โครงการ โดยมีที่ตั้งโครงการอยู่ถนนบางขุนเทียน – ชายทะเล ห่างจากถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกประมาณ 6 กม. และห่างจากถนนพระราม 2 ประมาณ 9 กม. โดยบริเวณที่ตั้งโครงการมีการพัฒนาของรัฐบาลหลายโครงการ เช่น โครงการก่อสร้างทางยกระดับลอยฟ้าบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว และทางด่วนสายพระราม3-ดาวคะนอง-วงแหวนตะวันตก และ โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดใช้งานบางส่วนในปี 2567 และปี 2568 ตามลำดับ ซึ่งจะทำให้การเดินทางเข้าสู่ใจกลางกรุงเทพฯ สะดวกมากขึ้น นอกจากนี้โครงการของกลุ่มบริษัท มีความได้เปรียบในเรื่องใบอนุญาตจัดสรร ซึ่งโครงการของกลุ่มบริษัท สามารถสร้างบ้านเดี่ยวขนาดที่ดินเริ่มต้น 62 ตรว. ได้ โดยบริเวณรอบที่ตั้งโครงการจะถูกกำหนดให้พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรได้ต้องมีที่ดินเริ่มต้น 100 ตรว.เท่านั้น ดังนั้น บ้านของกลุ่มบริษัท จะมีราคาขายที่ต่ำกว่าและสามารถหาเช่ากลุ่มลูกค้าได้หลากหลายกว่าโครงการใกล้เคียง
  - โซนรังสิต กลุ่มบริษัท มีโครงการในโซนรังสิต จำนวน 1 โครงการ โดยมีที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ถนนเลียบคลอง 2 โครงการห่างจากถนนรังสิต-นครนายก 4.7 กม. และห่างจากถนนคลองหลวง 3.8 กม. กลุ่มบริษัท เริ่มเข้าไปพัฒนาโครงการในปี 2566 ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนามาก่อน สภาพโครงการมีต้นไม้ใหญ่ปกคลุมโครงการจำนวนมาก สภาพโครงการร่มรื่น กลุ่มบริษัท จึงมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการตามสภาพโครงการที่มีอยู่เดิม คือ การกลับคืนสู่ธรรมชาติ เน้นความร่มรื่นในโครงการ รักษาต้นไม้ใหญ่ในโครงการเพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุด นอกจากนี้โครงการยังมีที่ตั้งที่สะดวกในการเดินทางทั้งทางรถยนต์ส่วนบุคคล และการใช้ขนส่งสาธารณะ ซึ่งมีทั้งรถไฟฟ้า 2 สาย คือ สายสีแดง และสายสีเขียว ในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมือง

และเนื่องจากเป็นโครงการเดิมที่พัฒนาค้างไว้ กลุ่มบริษัท จึงได้ที่ดินในราคาที่ไม่สูง จึงมีช่องว่างในการกำหนดราคาขายเพื่อให้ลูกค้าได้ความคุ้มค่าจากการซื้อบ้านของโครงการ

2. การออกแบบโครงการ โครงการของกลุ่มบริษัท จะเน้นการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ และสามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ให้สอยได้สูงสุด ซึ่งสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า รวมถึงการลงทุนการว่าจ้างบริษัทบริหารนิติบุคคลที่มีความเชี่ยวชาญในการดูแลโครงการ เข้ามาบริการลูกค้าในโครงการ เพื่อสามารถตอบสนองต่อการร้องเรียนได้อย่างรวดเร็ว จากการดำเนินการดังกล่าว ทำให้กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนการแนะนำบอกต่อของโครงการของกลุ่มบริษัท มีทิศทางที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี 2564 - 2566 สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัท มีการแนะนำในสัดส่วน 25% ของจำนวนยูนิตโอนขายในปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัท แบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์ของแต่ละโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (บางบัวทอง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการคุณาลัย เดซี (ราคาเริ่มต้น 4.19 ล้านบาท)</li> <li>โครงการคุณาลัย พาร์โก้ (ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท)</li> <li>โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า (ราคาเริ่มต้น 4.59 ล้านบาท)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการ อดาสิริ วงแหวน-ชัยพฤกษ์ 2 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.99 ล้านบาท</li> <li>โครงการ อดาสิริ เวสต์เกต โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 6.5 ล้านบาท</li> <li>โครงการ เดอะ ไพร์ม ชัยพฤกษ์-วงแหวน โดย บริษัท นูหงา แอเชท จำกัด ราคาเริ่มต้น 5.59 ล้านบาท</li> </ul>
บ้านเดี่ยว (พระราม 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการคุณาลัย นาวารา พระราม 2 (ราคาเริ่มต้น 5.98 ล้านบาท)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการสราญสิริ เทียนทะเล 30 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้นที่ 10.99 ล้านบาท</li> <li>มณัฏนา 100+ โดย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้นที่ 14.2 ล้านบาท</li> <li>เซนโทร พระราม 2 พุทธบูชา โดย บริษัท เอ พี ไทยแลนด์ ราคาเริ่มต้นที่ 9 ล้าน</li> <li>โครงการ แอริ พระราม 2 โดย อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ราคาเริ่มต้นที่ 16.8 ล้านบาท</li> </ul>

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (รังสิต คลอง 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 (ราคาเริ่มต้น 5.98 ล้านบาท)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการอนาสิริ รังสิต-คลอง 3 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.89 ล้านบาท</li> <li>โครงการ Esta รังสิต-คลอง 2 โดยบริษัท แอสเซทไวท์ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท</li> <li>โครงการ Pave รังสิต-วิภาวดี โดยบริษัท เอส ซี เอสเซท จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.99 ล้านบาท</li> </ul>
บ้านแฝด (บางบัวทอง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการคุณาลัย เดซี (ราคาเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท)</li> <li>โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการ อนาสิริ วงแหวน-ชัยพฤกษ์ 2 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.19 ล้านบาท</li> <li>โครงการ อนาสิริ เวสต์เกต โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.5 ล้านบาท</li> <li>บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี้ เวสต์เกต โดยบริษัท NC กรุ๊ป จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท</li> </ul>
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 (ราคาเริ่มต้น 1.79 ล้านบาท)</li> <li>โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด เฟส 2 (ราคาเริ่มต้น 3.59 ล้านบาท)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการ The Essence โดยบริษัท ทีสมา เรียลเอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.89 , 2.1 ล้านบาท (ทาวน์โฮม)</li> <li>โครงการบ้านธงสิริ 3 กาญจนภิเษก – บางบัวทอง โดยบริษัท ธงสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท (ทาวน์โฮม) / ราคาเริ่มต้น 3.85 ล้านบาท (อาคารพาณิชย์)</li> <li>โครงการพลีโน โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท (ทาวน์โฮม)</li> <li>โครงการพีโม โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท (ทาวน์โฮม)</li> <li>โครงการแฮมมิลตัน โดยบริษัท ดี-แลนด์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท (ทาวน์โฮม)</li> </ul>

ทั้งนี้หากพิจารณาขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ พบว่ากลุ่มบริษัทฯ สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เข้ามาประกอบธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง โดยมีปัจจัยสนับสนุนการแข่งขัน ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทฯ มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณเขตบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีมานานกว่า 10 ปี ทำให้บริษัทฯ มีความเข้าใจในความต้องการของผู้พักอาศัยในบริเวณดังกล่าว และสามารถพัฒนาผลิตภัณฑ์ ที่ตอบโจทย์ความต้องการของ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ได้อย่างตรงจุด และสามารถนำความเชี่ยวชาญนี้ไปใช้พื้นที่อื่นที่กลุ่มบริษัทฯ เข้าไปเริ่มพัฒนาโครงการ

2. กลุ่มบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ จึงมุ่งเน้นออกแบบบ้านให้เหมาะสมตามความต้องการของลูกค้าที่มองหาบ้านใหม่ได้อย่างเหมาะสมกับแต่ละระดับราคาของบ้าน
3. กลุ่มบริษัทฯ มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเมือง โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นการพัฒนาโครงการที่มีพื้นที่รวมกันจำนวนมาก เพื่อที่จะออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย อาทิ สโมสรที่มีให้บริการห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และทะเลสาบ เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนให้แก่ผู้ซื้อโครงการ รวมถึงการคำนึงค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เหมาะสมสำหรับลูกค้า
4. กลุ่มบริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีต่อสถาบันการเงินหลายแห่ง ที่พร้อมจะสนับสนุนลูกค้าของบริษัทฯ ในการให้สินเชื่อบ้านเพื่ออยู่อาศัย อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า คู่ค้า คนในท้องถิ่น และ ชุมชนรอบข้าง

## 2.3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### การจัดหาที่ดิน

ลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อให้มีการวางรูปแบบโครงการให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และตามปริมาณความต้องการบ้านของกลุ่มเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด ด้านการเงิน การก่อสร้าง หรือข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแสดงให้เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และสามารถสร้างผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมได้ กลุ่มบริษัทฯ จึงจะกำหนดราคาซื้อที่ดินและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น

### การจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างด้วยตนเองโดยฝ่ายก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการจะมีฝ่ายแผนงานและปฏิบัติการโครงการจะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้งบประมาณเบื้องต้น และส่งให้บริษัทที่ปรึกษากายนอกซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างอีกครั้งโดยราคาในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากงบประมาณการก่อสร้าง และเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้งผ่านแผนจัดซื้อโดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการจัดซื้อตามขั้นตอนภายในงบประมาณที่กำหนด ซึ่งจะมีการตรวจสอบราคา ต่อบริษัท ราคา รวมถึงการจัดประมูลสำหรับงานก่อสร้างที่มีมูลค่าสูง

จัดทำรายงานสรุปการคัดเลือก และแนบใบเสนอราคาจากผู้ขายหรือผู้ให้บริการ พร้อมทั้งนำเสนอให้ฝ่ายงานที่ร้องขอเพื่อทำการคัดเลือกและอนุมัติตามลำดับขั้น

หากในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหลักมีการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวลดลง กลุ่มบริษัทฯ จะทำการเจรจากับผู้ขายให้มีการปรับเปลี่ยนราคาให้เป็นไปตามราคาตลาด หรือกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวขึ้น กลุ่มบริษัทฯ จะทำการหาผู้ขายวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น เพื่อตรวจสอบราคาที่เปลี่ยนไปในแต่ละผู้ขายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งเพิ่มทางเลือกในการหาวัสดุก่อสร้างทดแทน เพื่อให้ต้นทุนการก่อสร้างมีการปรับขึ้นในระดับที่ควบคุมได้ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะซื้อวัสดุก่อสร้างมาเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง

#### การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาแรงงานในการก่อสร้างโครงการกลุ่มบริษัทฯ จะใช้วิธีการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอก (Outsource) โดยมีผู้รับเหมาหลัก 3 ราย เป็นผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัทฯ ว่าจ้างจัดหาจากภายนอก มีทั้งแรงงานก่อสร้างซึ่งทำหน้าที่ก่อสร้าง, แรงงานสถาปัตยกรรมซึ่งเป็นแรงงานฝีมือประเภทงานตกแต่งอาคาร งานวางระบบไฟฟ้า ประปาและสุขาภิบาล ซึ่งการว่าจ้างแรงงานจากภายนอก เป็นการบริหารด้านต้นทุนแรงงานเนื่องจากช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายมากกว่าเมื่อเทียบกับการจัดตั้งแผนกขึ้นมาใหม่อย่างเต็มรูปแบบที่จะต้องมีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นทั้งค่าจ้างพนักงาน รวมถึงสวัสดิการต่างๆกลุ่มบริษัทฯ จึงใช้นโยบายการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอกเพื่อลดปัญหาดังกล่าว

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายการจัดหาผู้รับเหมาเพิ่มจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยการจัดหาผู้รับเหมาแต่ละครั้งกลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายให้ต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการพิจารณาผู้รับเหมาซึ่งจะทำการพิจารณา คัดเลือกจากหลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน รวมทั้งยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและมีการจัดทำรายชื่อผู้รับเหมา (Supplier List) เพื่อเป็นฐานข้อมูลเพื่อมิให้เกิดการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งมากเกินไป

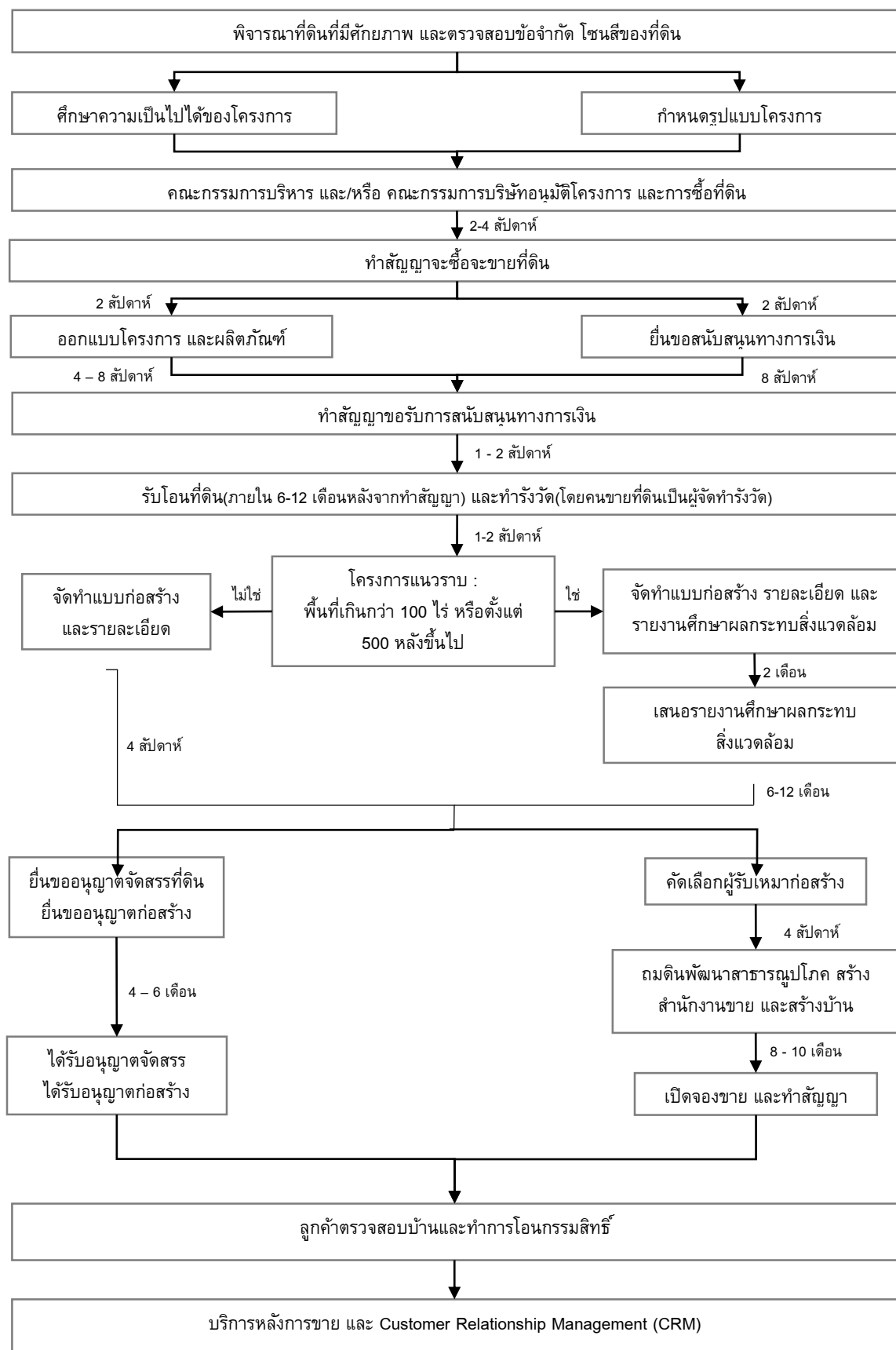
#### การบริการหลังการขาย

แผนกบริการหลังการขายรับผิดชอบดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยการให้บริการหลังการขายครอบคลุม ตั้งแต่ การดูแลสิ่งหามทรัพย์ในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ จนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในการบริหารงานนิติบุคคลเพื่อทำหน้าที่ดูแล บริหารความเรียบร้อย และประสานงานระหว่างลูกบ้านของโครงการกับกลุ่มบริษัทฯ และเป็นการยกระดับมาตรฐานการบริการหลังการขายของกลุ่มบริษัทฯ ให้สูงขึ้น

**กระบวนการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

กระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะใช้เวลาเฉลี่ยประมาณ 16-18 เดือน  
ดังนี้





### การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบของหน่วยงานราชการในเรื่องของการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้โครงการอาคารชุดที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารมากกว่า 4,000 ตรม. หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนหน่วยขายตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไป ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

มาตรการต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งที่กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้มีในทุกโครงการตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง อาทิ มีการควบคุมไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าสู่พื้นที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างของโครงการ การนำขยะหรือสิ่งเหลือใช้ไปทิ้งหรือกำจัดตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ บริษัทฯ จัดให้มีระบบการกำจัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทฯ สร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพัก เพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้างโดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อบ้านที่สร้างและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด มาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ เน้นและให้ความสำคัญ อีกทั้งยังจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ ไม่เคยได้รับการร้องเรียนในประเด็นเรื่องการประกอบกิจการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

### การวิจัยและพัฒนา

กลุ่มบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการ และสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า โดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้าน โดยจะต้องมีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์และพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า ทิศทางลมต่างๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีทีมสถาปนิกในการออกแบบบ้านของโครงการเพื่อเพิ่มรูปแบบและให้ความรู้ในทิศทางของแนวโน้มแบบบ้านในประเทศไทย รวมถึงฟังก์ชันใช้สอยที่สำคัญที่ลูกค้าต้องการ

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาตั้งแต่ทำเลที่ตั้งที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการ ศักยภาพของทำเลที่ตั้ง ภาวะการแข่งขัน รวมถึงการศึกษาวิชาชีพลักษณะความต้องการของผู้บริโภค เพื่อให้สินค้าตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด และเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนาเป็นบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สมบูรณ์แบบและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม

## 2.4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 2.4.1) สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	134.64	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน การออกหุ้นกู้
2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,488.25	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน การออกหุ้นกู้
3) ที่ดินรอการพัฒนา	88.88	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน การออกหุ้นกู้
4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25.82	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.47	บริษัทฯ	ไม่มี
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	2.62	บริษัทฯ	ไม่มี
<b>รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>	<b>2,740.68</b>		

#### ▪ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 134.64 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน	35.70	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน
2) ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5.28	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน
3) อาคารสำนักงาน	47.62	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน
4) เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	24.54	บริษัทฯ	ไม่มี
5) อุปกรณ์ และเครื่องมือช่าง	0.06	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	ไม่มี
6) ยานพาหนะ	0.06	บริษัทฯ	ไม่มี
7) ที่ดินทะเลสาบ-ตัดบัญชี	13.95	บริษัทฯ	ไม่มี
8) งานระหว่างก่อสร้าง	7.43	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน
<b>รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>	<b>134.64</b>		

■ **ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 2,488.25 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน <sup>5</sup> (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	อาคารพาณิชย์	โฉนดเลขที่ 178957 เลขที่ดิน 507 หน้าสำรวจ 23177 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	25.67	57.49 <sup>1</sup>	5 มกราคม 2566	บริษัทฯ	ไม่มี
คุณาลัย บีกินส์ 2	แนวราบ ทาวน์โฮม	โฉนดเลขที่ 191960 เลขที่ดิน 221 หน้าสำรวจ 25178 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	150.15	231.83 <sup>1</sup>	3 มกราคม 2566	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินภาระคงเหลือ 45.66 ล้านบาท
คุณาลัย พาร์โก้	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดเลขที่ 14666, 159017-159024 เลขที่ดิน 65, 201-204, 51-54 หน้าสำรวจ 531, 16029-16036 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	80.00	215.92 <sup>3</sup>	6 มกราคม 2566	บริษัทย่อย	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินภาระคงเหลือ 20.00 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน <sup>5</sup> (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัยเดซี	แนวราบ บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 1423, 204035- 204037 และ 11826 เลขที่ดิน 6, 427-429 และ 2 หน้าสำรวจ 23832, 25850-25852 และ 437 ตำบลพิมลราช อำเภอบาง บัวทอง จังหวัดนนทบุรี	298.29	387.69 <sup>3</sup>	11 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 61.82 ล้านบาท
นภวราห์พระราม 2	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดที่ดินจำนวน 445 ฉบับ ที่ตั้ง ถนนบางขุนเทียน- ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขต บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	753.29	740.92 <sup>1</sup>	22 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 156.96 ล้านบาท
คุณาลัยเพอร์รา	แนวราบ บ้านเดี่ยว	จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 26- 1-13.8 ไร่ หรือ 10,513.8 ตร.ว. ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอ บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	282.36	295.27 <sup>3</sup>	11 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 121.99 ล้านบาท
นภวราห์รังสิต- คลองสอง	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดที่ดินจำนวน 864 ฉบับ ที่ดินนอกจัดสรร 2 แปลง และ ที่ดินเปล่านอกโครงการ 1	735.05	1,729.59 <sup>3</sup>	5 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 411.49 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน <sup>5</sup> (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
		แปลง ที่ตั้ง ถนนเลียบบคลอง 2 (ตะวันออก) ตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี					
คุณาลัย พรีเม็กซ์	แนวราบ บ้านแฝด	ถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัว ทอง จังหวัดนนทบุรี	161.98	163.04 <sup>3</sup>	11 มกราคม 2567	บริษัทย่อย	จำนวนเป็นประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 88.21 ล้านบาท
โครงการในอนาคต	-	-	1.46	-	-	บริษัทฯ	ไม่มี
รวม			2,488.25	3,821.75			

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

<sup>2</sup> ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

<sup>3</sup> ประเมินราคาโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียบเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด โดยนายสุรพงษ์ ตริสกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.034 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

<sup>4</sup> ประเมินราคาโดย บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายปิยพงษ์ เร่งสิทธิไทย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.273 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

<sup>5</sup> เรื่องการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาการด้อยค่าตามหลักการมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จะต้องหามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (วิธีที่คิดหาผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการเป็นหมู่บ้านจัดสรร) โดยหามูลค่าสุทธิที่จะได้รับมีมูลค่าสูงกว่าราคาตามบัญชี ที่ดินของโครงการจะไม่ถูกพิจารณาด้วยค่า ซึ่งก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ฯ บริษัทฯ จะจัดทำการประเมินความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่แล้วเป็นรายโครงการ โดยหากผลตอบแทนของโครงการเหมาะสมจึงจะเริ่มพัฒนา ดังนั้นทุกโครงการที่ถูกรับบันทึกในรายการต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์จึงมีผลตอบแทนที่คาดหวังเป็นกำไรสุทธิในแต่ละโครงการ รวมทั้งในอดีตไม่มีข้อบ่งชี้ว่ามีขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ จึงไม่มีโครงการใดของของบริษัทฯ ที่ถูกพิจารณาด้วยค่า

■ ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 98.88 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่า สุทธิ ตาม บัญชี (ล้าน บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 16857, 16859, 15541 เลขที่ดิน 720, 717, 718 หน้าสำรวจ 946, 948, 753 ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	1-0-37	6.56	7.27	3 มกราคม 2566	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 23.69 ล้านบาท
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 10809, 16858 เลขที่ดิน 721, 719 หน้าสำรวจ 577, 947 ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	0-3-63	5.45	6.03	3 มกราคม 2566	บริษัทย่อย	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 23.69 ล้านบาท



รายการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่า สุทธิ ตาม บัญชี (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 7026 และ 206677 - 206679 เลขที่ดิน 49, 330 - 332 หน้าสำรวจ 28024, 28032 - 28034 ตำบลพิมล ราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี	15-1-49.5	76.87	76.87 <sup>3</sup>	14 พฤศจิกายน 2565	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน ไม่มีภาระคงเหลือ
รวม			88.88	90.17			

หมายเหตุ : ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ นัยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วด. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน  
ก.ล.ด. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ



### ■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ คือ สโมสรส่วนกลาง ซึ่งภายในมีห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ รวมถึงห้องออกกำลังกายอื่นๆ เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยผู้ให้บริการจะต้องชำระค่าใช้บริการแก่ผู้ให้บริการสโมสร ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าสโมสรกับบุคคลภายนอกรายหนึ่ง เพื่อให้เข้ามาเป็นผู้ให้บริการงานสโมสรให้แก่ลูกค้า โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 25.82 ล้านบาท

รายการ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
สโมสร	1-3-65	17.10	33.15 <sup>1</sup>	1 มิถุนายน 2565	บริษัทฯ	ไม่มี
ที่ดินเปล่า	2-0-90.5	7.16	10.82 <sup>1</sup>	22 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกัน การสินเชื่อโครงการ คุณาลัยนาวาร่า พระราม 2 - บางขุน เทียน
ที่ดินเปล่า	0-1-25	1.56	17.45 <sup>2</sup>	5 กันยายน 2565	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงิน
รวม		25.82	61.42			

หมายเหตุ : <sup>1</sup>ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ น้อยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

<sup>2</sup>ประเมินราคาโดย บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอดไวท์เซอร์รี จำกัด โดยนายศุภฤกษ์ เสฏฐรังสี ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 085 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิด วิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

### ■ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 0.47 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566
ลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.47

#### ■ สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 2.62 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566
ยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2.62

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า "KUNALAI" ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

#### ■ สัญญากรรมธรรม์ประกันภัย

กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการทำประกันภัยซึ่งคุ้มครองครอบคลุมบริเวณที่ตั้งสำนักงานใหญ่และสำนักงานขายของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีการทำประกันภัย และกำหนดให้บริษัทฯ เป็นผู้เอาประกันภัย เว้นแต่กรณีที่กลุ่มบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับประกันภัยจะระบุเป็นชื่อธนาคารผู้ให้กู้ในโครงการนั้นๆ

รายละเอียดกรรมธรรม์ประกันภัยของกลุ่มบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	วงเงินประกัน อัคคีภัย (ล้านบาท)
คุณาลัย เพอร์รี่	อาคารระหว่างก่อสร้าง	1 ปี (15 พ.ค. 2566 – 15 พ.ค. 2567)	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร	47.00
คุณาลัย นาวาร่า รังสิต คลอง 2	อาคารระหว่างก่อสร้าง	1 ปี (8 ก.ย. 2566 – 8 ก.ย. 2567)	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร	125.60
คุณาลัย พรีเม็กซ์	อาคารระหว่างก่อสร้าง	1 ปี (8 ก.ย. 2566 – 8 ก.ย. 2567)	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร	45.00
อาคารสำนักงานใหญ่ และสโมสร์	<p><b>ประกันความเสี่ยงภัย</b> <b>ทุกชนิดสำหรับ</b> <b>ทรัพย์สินต่างๆ ดังนี้</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐานราก รวมส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร</li> <li>- เครื่องตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าคอมพิวเตอร์และทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายในอาคาร</li> <li>- ที่จอดรถ</li> <li>- ระบบสาธารณูปโภคต่างๆยกเว้น อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ทุกชนิดที่เครื่องย้ายได้</li> </ul>	1 ปี (17 ต.ค. 2566 – 17 ต.ค. 2567)	ธนาคารไทยเครดิต เพื่อรายย่อย	8.23

## 2.5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนหน่วยที่จองและ/หรือทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 22 หลัง คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 108.12 ล้านบาท โดยมีละเอียดตามตาราง ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	จำนวน คงเหลือขาย (หลัง)	ความคืบหน้า ในการ ก่อสร้าง (%)	จำนวนหน่วยที่ขาย แล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่ คาดว่าจะโอน กรรมสิทธิ์
					จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	
คุณาลัย บีกินส์ 2	695.87	275	123	83.74	1	1.79	ไตรมาส 1 ปี 67
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	890.57	261	21	94.00	1	3.49	ไตรมาส 1 ปี 67
คุณาลัย พาร์โก้	491.11	96	56	54.92	1	4.99	ไตรมาส 1 ปี 67
คุณาลัย เดซี	818.73	211	112	85.26	5	18.41	ไตรมาส 1 ปี 67
นาวาร่า พระราม 2	3,618.06	469	440	17.89	4	26.35	ไตรมาส 1 ปี 67
คุณาลัย เพอร์รา	617.45	120	106	61.14	9	46.60	ไตรมาส 1 ปี 67
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	6,583.45	865	863	4.81	1	6.49	ไตรมาส 1 ปี 67
รวม	13,715.22	2,297	1,721		22	108.12	

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

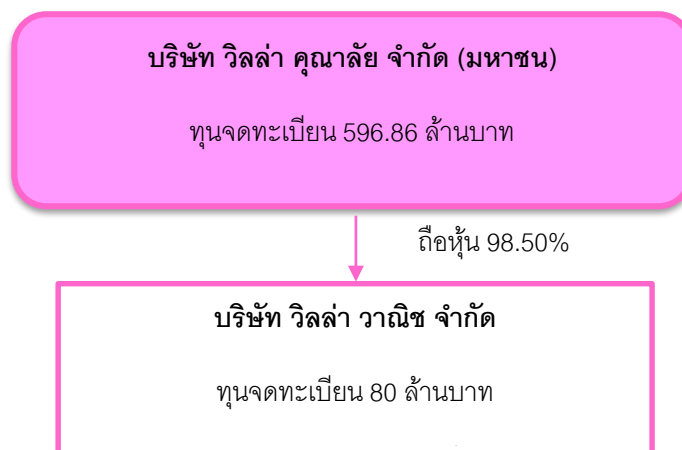
#### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

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

#### สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	การประกอบธุรกิจ
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	98.50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



ข้อมูลทั่วไป

## ■ ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107562000025
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์	:	02-834-4938-40
โทรสาร	:	02-834-4954
เว็บไซต์	:	<a href="http://www.kunalai.co.th">www.kunalai.co.th</a>
E-Mail	:	<a href="mailto:info@villakunalai.co.th">info@villakunalai.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	:	596,862,211.50 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	:	374,555,031.50 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	0.50 บาท

## ■ ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0125557002692
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์	:	02-834-4938-40
โทรสาร	:	02-834-4954
ทุนจดทะเบียน	:	80,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	:	80,000,000 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	100 บาท

### 1.3.2 ความสัมพันธ์ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และ/หรือเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ตามที่สรุปดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณพิชญ์ เทวอักษร <sup>3</sup>		คุณไพศาล คังขวนิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
บจก. ริเวียร่า พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%		10.38%		
บจก. กาญจนา พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%	/	10.38%		
บจก. ศรีสมานพร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร และให้เช่าที่ดิน ทำสนามฝึกซ้อมกอล์ฟ				10.38%		10.38%		
บจก. ธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%		10.38%		
บจก. คารินิวาล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินและ ทรัพย์สินของครอบครัวเทวอักษร และประกอบธุรกิจสนามฝึกซ้อม กอล์ฟ และทำตลาดให้เช่า				10.38%	/	10.38%		
บจก. กาญจนาพัฒนา	ให้เช่าที่ดิน และอาคารของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%				

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณพิชญ์ เทวอักษร <sup>3</sup>		คุณไพศาล ตั้งขวณิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
บจก. เทววรรณ	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร และให้เช่าที่ดิน ทำลานจอดรถ				10.38%				
บจก. เซนเทนเนียล แคปปิตอล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%				
บจก. ที.ยู.เค.แลนด์ <sup>1</sup>	ถือลงทุนระยะยาวในทรัพย์สินซึ่ง เป็นทรัพย์สินมรดกของครอบครัว ของคุณปริญญ์ เทวอักษรโดย ปัจจุบันประกอบธุรกิจ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment)					/	44.00%		
บจก. เค เอส พี สแควร์	พัฒนา High-end Villa และ คอนโด Low Rise 4 ชั้น เพื่อขาย ที่หัวหิน								
บจก. บ้านคุณาภ <sup>2</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดย อยู่ในระหว่างปิดบริษัท หลังจาก ขายบ้านที่ยังเหลืออยู่หมด		7.00%						11.00%
บจก. คุณาวลัย <sup>2</sup>	ลงทุนและถือหุ้นในบมจ. วิลล่า คุณาลัย และปล่อยอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า เช่น อาคารพาณิชย์ เป็นต้น		30.00%	/	30.00%				



บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณพิชญ์ เทวอักษร <sup>3</sup>		คุณไพศาล ตั้งขวณิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
บจก. บ้านชมพู่ <sup>2</sup>	ถือครองที่ดินพร้อมให้เช่าทำตลาด ที่จ.นนทบุรี	/	100.00%						
บจก. อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ <sup>2</sup>	ตั้ง ใน ปี 2530 พัฒน อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แต่เกิด วิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 ทำให้บริษัท ต้องเข้าสู่แผนฟื้นฟูฯ โดยปัจจุบัน บริษัทไม่ได้ทำธุรกรรมที่สร้างรายได้ และอยู่ระหว่างการดำเนินการปิด บริษัท								
บจก. อาร์.เอ็ม.โฮลดิ้ง	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนในหุ้น (ถือหุ้น บจก. อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ 34.29%)		5.00%						5.00%
บจก. พี.พี.เอส.ฟู้ด (กรุ๊ป)	ประกอบธุรกิจประเภท ที่พักแรม และบริการด้านอาหาร โดย ให้บริการด้าน การบริการด้าน อาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร					/	44.00%		
บจก. คอมพาวด์ แคปปิตอล พาร์ทเนอร์	ประกอบธุรกิจประเภท กิจกรรมทาง การเงินและการประกันภัย โดย ให้บริการด้าน กิจกรรมของบริษัทโฮ					/	25.00%		

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรต์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณพิชญ์ เทวอักษร <sup>3</sup>		คุณไพศาล ตั้งขวณิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
	สิ่งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก								
บจก. สมุย ฟู้ดส์ กรุ๊ป	การบริการด้านอาหารในภัตตาคาร/ ร้านอาหาร					/	25.00%		
บมจ. อักษร เอ็ดดูเคชั่น	บริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก						12.18%		
บจก. อักษรเจริญทัศน์	ร้านขายปลีกเครื่องเขียนและ เครื่องใช้สำนักงาน จำหน่าย แบบเรียน								
บจก. แคปปิตอล เอ เวนเจอร์	กิจกรรมให้คำปรึกษาด้านการ บริหารจัดการการเงิน						10.38%		
บจก. แท๊ป ปาร์ตี้	กิจกรรมด้านความบันเทิง อีเว้นท์ คอนเสิร์ต								
บจก. แอสตัน วัน	กิจกรรมของบริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนใน ธุรกิจการเงินเป็นหลัก						10.38%		
บจก. ไคนอร์ กรุ๊ป (โฮลดิ้ง)	การผลิตขนมปังเค้กและเพสตรี					/	49.98%		
บจก. ไพเรท เอฟแอนด์บี	การบริการด้านอาหารในภัตตาคาร/ ร้านอาหาร					/			

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

<sup>2</sup> กลุ่มบริษัทนี้ และบริษัทฯ ได้จัดทำสัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ (สัญญาไม่ทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัทฯ) ขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งมีเปิดเผยในหัวข้อนโยบาย หรือ มาตรการการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ สามารถสรุปเป็นกลุ่มบริษัทใหญ่ๆ ได้ 3 กลุ่ม ดังนี้

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

### นโยบาย หรือมาตรการการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท คุณาวลัย จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ และบันทึกข้อตกลงแนบท้าย
วันที่ทำสัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ: 31 มกราคม 2562 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายฉบับที่ 1: 14 มิถุนายน 2562 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายฉบับที่ 2: 22 มิถุนายน 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท คุณาวลัย จำกัด ("คุณาวลัย") คุณาวลัยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นใหญ่ของคุณาวลัย และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นบุคคลเดียวกัน คือ คุณประวีรัตน์ เทวอักษร และคุณคุณา เทวอักษร
สาระสำคัญของสัญญา	ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ คุณาวลัยตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>

	<p>เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดโดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ คุณาวลิตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของคุณาวลิตไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจใดในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นหรือหลักทรัพย์ในบริษัทหรือกิจการอื่น โดยมีได้เข้าไปมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัทหรือกิจการดังกล่าว</li> </ul> <p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ คุณาวลิต ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายซึ่งที่ดินของคุณาวลิตที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด</li> </ul> <p>หากคุณาวลิตมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้แก่บุคคลอื่นใด คุณาวลิตตกลงให้บริษัท มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่คุณาวลิตประสงค์ที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลอื่น</p>
--	--

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท บ้านชมพู จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	31 มกราคม 2562
คู่สัญญา	<p>บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านชมพู จำกัด (“บ้านชมพู”)</p> <p>บ้านชมพู มีธุรกิจหลัก คือ ให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบ้านชมพู เป็นบุคคลเดียวกัน คือ คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร</p>
สาระสำคัญของสัญญา	<p>ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ บ้านชมพูตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจใดในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>

	<p>เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ บ้านชมพุดกตลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบ้านชมพูปฏิบัติตามข้อห้ามในการประกอบธุรกิจตามข้อแรก เช่นเดียวกับบ้านชมพู</li> </ul> <p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ บ้านชมพู ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายซึ่งที่ดินของบ้านชมพูที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด</li> </ul> <p>หากบ้านชมพูมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้แก่บุคคลอื่นใด บ้านชมพุดกตลงให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ บ้านชมพูประสงค์ที่จะเสนอขาย ให้แก่บุคคลอื่น</p>
--	---

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	30 พฤษภาคม 2562
คู่สัญญา	<p>บริษัทฯ กับ บริษัท อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“RMP”)</p> <p>RMP มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ประสบปัญหาวิกฤติทางการเงิน ช่วงปี 2540 จึงหยุดดำเนินการไป</p> <p>โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RMP (คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังขวณิช)</p>
สาระสำคัญของสัญญา	<p>ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ RMP ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือประกอบกิจการอื่นใดโดยใช้ชื่อ “คุณา” หรือ “คุณาลัย” (รวมถึงชื่ออื่นใดที่คล้ายคลึงกันอันอาจทำให้เกิดความสับสนหรือเข้าใจผิด)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>RMP ตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และบริษัทย่อยของ RMP ปฏิบัติตามข้อห้ามในการประกอบธุรกิจตามข้อแรกเช่นเดียวกับ RMP</li> </ul> <p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการ หรือการโอนใบอนุญาตที่สำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RMP ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือโอนใบอนุญาตที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่นใด</li> <li>หาก RMP มีความประสงค์ที่จะโอน จำหน่ายกิจการ โอนหรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งใบอนุญาตที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่นใด ให้บริษัท มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อ และรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนใบอนุญาตที่สำคัญดังกล่าวก่อน ใน ราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ RMP เสนอขายให้แก่บุคคลอื่น</li> </ul>
--	---

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัท กับ บริษัท บ้านคุณาภร จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	11 กรกฎาคม 2562
คู่สัญญา	<p>บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านคุณาภร จำกัด (“บ้านคุณาภร”)</p> <p>บ้านคุณาภร มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</p> <p>โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบ้านคุณาภร (คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังขวงนิช)</p>
สาระสำคัญของสัญญา	<p>ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บ้านคุณาภรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญานี้ บ้านคุณาภรจะไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเพิ่มเติม ไม่ว่าได้มาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ก็ตาม</li> <li>บ้านคุณาภรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญานี้ บ้านคุณาภร จะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่โครงการที่ได้มีการพัฒนาจนวันลงนามสัญญานี้</li> <li>บ้านคุณาภรตกลงว่าเมื่อบ้านคุณาภรได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่ได้พัฒนาอยู่ก่อนหน้าสัญญานี้ จนแล้วเสร็จรวมทั้งได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นตามที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับ</li> </ul>

	โครงการแล้วเสร็จ บ้านคุณมาทธรจะดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านคุณมาทธรโดยเร็ว
--	---

- จดหมายรับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง<sup>1</sup>

วันที่ และผู้เขียนจดหมาย	26 มิถุนายน 2562 - คุณประวีรัตน์ เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณคุณา เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณไพศาล ศังขวณิช
ผู้รับจดหมาย	บริษัทฯ
สาระสำคัญของจดหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการแต่ละท่านได้รับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง (บริษัทที่มีธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์)</li> <li>หากบริษัทตามที่ได้กล่าวข้างต้นเริ่มดำเนินการธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ กรรมการท่านดังกล่าวจะดำเนินการตามข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทฯ</li> <li>- ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทที่เริ่มดำเนินการธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ</li> </ul> </li> </ul>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการเพิ่มเติมในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ระบุไว้ในจดหมาย (ผ่านการเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2562 วันที่ 18 ตุลาคม 2562) ดังนี้

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

กรรมการที่ปฏิบัติตามคำรับรองยังต้องพิจารณาว่ากรรมการไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง อาทิ หลักเกณฑ์และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

### 1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-



## 1.3.4 ผู้ถือหุ้นใหญ่

## (1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
		จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท คุณาวลัย จำกัด	193,227,700	25.79
2	นายคุณา เทวอักษร	80,415,837	10.73
3	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	74,561,861	9.95
4	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	73,400,228	9.80
5	นายสุรพล เทวอักษร	40,250,000	5.37
6	นายไพศาล สังขวนิช	32,175,438	4.30
7	นางสุพิชชา สายพรชัย	30,009,230	4.01
8	นายณรงค์เดช สายพรชัย	26,700,230	3.56
9	นายกิตติพันธ์ สุขสมกิจ	13,836,860	1.85
10	นางสาวนันทน์หทัย วิบูลย์พันธุ์	11,145,700	1.49
	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	173,386,979	23.15
	ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย 1,787 ราย	675,709,835	90.20
	ผู้ถือหุ้นต่างด้าว 1 ราย	73,400,228	9.80
	<b>รวม</b>	<b>749,110,063</b>	<b>100.00</b>

## 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

## 1.4.1 จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

ทุนจดทะเบียน	:	596,862,211.50 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	:	374,555,031.50 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	:	749,110,063 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	0.50 บาท

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

## 1.5.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (KUN-W1)

ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1)”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
ที่อยู่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 120,000,000 หน่วย ทั้งนี้ การออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) จะดำเนินการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 แล้ว
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 120,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 16.13 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบันภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ภายใต้สมมติฐานว่ามีการใช้สิทธิทั้งจำนวน) หรือคิดเป็นร้อยละ 14.18 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ รวมกับจำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นปันผลจำนวน 62,399,999 หุ้น และจำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 40,000,000 หุ้น และจำนวนหุ้นที่รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 120,000,000 หุ้น ที่ออก และจัดสรรในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นรองรับตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้ เมื่อรวมกับจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จัดสรรไว้เพื่อรองรับหุ้นแปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในครั้งอื่นไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ)

	<p>* วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1<sup>2</sup> (KUN-W1):</p> $\frac{[\text{จำนวนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้} + \text{จำนวนหุ้นสามัญที่บริษัทจัดไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งอื่น}] \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (ภายหลังจ่ายหุ้นปันผล)}}$ $\frac{120,000,000}{846,399,993} \times 100 = \text{ร้อยละ 14.18}$
วิธีการเสนอขาย	<p>บริษัทฯ จะเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)</p> <p>โดยบริษัทฯ จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1)</p>
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1)
วันที่ออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้ที่มีอำนาจในการกำหนดวันที่

<sup>2</sup> หลักเกณฑ์การคำนวณ ตามข้อ 10 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ

	ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัทฯ (อาจมีการเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	2.80 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิไม่ว่าในกรณีใด ๆ จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (KUN-W1) สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในทุก 6 เดือน ภายหลังจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1)
วันใช้สิทธิครั้งแรก	สามารถใช้สิทธิได้ภายหลังจาก 6 เดือน นับแต่วันที่ออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1)
วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (KUN-W1) มีอายุครบ 2 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ทั้งนี้ ในกรณีที่วันกำหนดใช้สิทธิไม่ตรงกับวันทำการของบริษัท ให้เลื่อนวันกำหนดใช้สิทธิในแต่ละครั้งเป็นวันทำการก่อนหน้าวันกำหนดใช้สิทธิดังกล่าว
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ในวันทำการระหว่างเวลา 9.00 ถึง 15.00 น. ภายในระยะเวลา 5 วันก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง (ระยะเวลาแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิสำหรับการใช้สิทธิ) สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย (ระยะเวลาแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย)

การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความ งานในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ได้แจ้งความจำนงในการ ใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) แล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ไม่สามารถยกเลิกการแจ้ง ความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวได้เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลาย ลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
ระยะเวลาเสนอขาย	บริษัทจะดำเนินการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ให้แก่ผู้ ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ  โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมายเป็นผู้ พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่อไป
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่ออกและเสนอขายเพื่อการใช้สิทธิตามใบสำคัญ แสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลัก ทรัพย์”)
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจาก การใช้สิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ
สิทธิ และผลประโยชน์อื่น ๆ	หุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) จะมีสิทธิ และสภาพหุ้นเท่าเทียมกับหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกไปก่อน หน้านี้ทุกประการ
เงื่อนไขการปรับสิทธิใบสำคัญแสดง สิทธิ	ราคาการใช้สิทธิ และอัตราการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญ แสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) อาจเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของใบสำคัญ แสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง

	<p>ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้น หรือการแบ่งแยกหุ้นที่ได้ออกแล้วของบริษัท</li> <li>2. เมื่อบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ใด ๆ ในราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นสามัญของบริษัท</li> <li>3. เมื่อบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกใหม่ โดยกำหนดราคาหรือคำนวณราคาของหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นสามัญของบริษัท</li> <li>4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลทั้งหมด หรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท</li> <li>5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ของบริษัท สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ สำหรับงบการเงินเฉพาะของบริษัท ตลอดจนอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ</li> <li>6. เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับข้อ 1. - 5. ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยไปกว่าเดิม</li> </ol> <p>ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่น ๆ จะเป็นไปตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของบริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปรับ หรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิ และราคาใช้สิทธิ</p>
เหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพิ่มเติมรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	<p>เมื่อบริษัทฯ มีการปรับราคาการใช้สิทธิ และอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขของการปรับสิทธิ ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ซึ่งเป็นเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ</p>

	11(4)(ข) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.34/2551 เรื่อง การขอ อนุญาต และการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออก ใหม่ และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญ แสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นสามัญ เพิ่มทุนในครั้งนี้	เป็นการเตรียมความพร้อม และเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน ของบริษัทฯ โดยการออกใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ หาก ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งหมด บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนเพิ่มมาเป็นจำนวนทั้งหมด 240,000,000 บาท เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินสำรองไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและชำระคืนหนี้ของ บริษัทฯ
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจาก การเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับ ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับไปใช้ ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในอนาคตตามความเหมาะสม และ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการออก และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่น ที่ 1 (KUN-W1) ในครั้งนี้
เงื่อนไขอื่น ๆ	ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนด และ เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ในการออก และ เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) ได้ทุกประการตามที่ เห็นสมควร และภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรร และวัน ออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 (KUN-W1) รวมทั้งมีอำนาจ ดำเนินการต่าง ๆ ตามจำเป็น และสมควรอันเกี่ยวกับการออกเสนอ ขายใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (KUN-W1) ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียงการติดต่อจัดทำ หรือส่งมอบซึ่งเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็น หรือ เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (KUN-W1) และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (KUN-W1) เข้าจดทะเบียนเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขอ อนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	ดูรายละเอียดตามเอกสารแนบในหน้าถัดไป

## 1.5.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (KUN-W2)

ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “KUN”)
ชื่อของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2” หรือ “KUN-W2”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
ที่อยู่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี 11110
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 249,703,354 หน่วย ทั้งนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 จะดำเนินการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 แล้ว
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	<p>ไม่เกิน 249,703,354 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ในปัจจุบัน</p> <p>ทั้งนี้ จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้ เมื่อรวมกับจำนวนหุ้นที่บริษัทจัดสรรไว้เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในครั้งอื่น (ถ้ามี) มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท</p> <p>* วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2<sup>3</sup>:</p> $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ KUN-W2}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{249,703,354}{749,110,063}$ $= \text{ร้อยละ } 33.33$ <p>หมายเหตุ :</p>

<sup>3</sup> หลักเกณฑ์การคำนวณ ให้พิจารณาตามข้อ 10 ของประกาศ ทจ. 34/2551 ด้วย



	<p>การคำนวณดังกล่าวเป็นการคำนวณเรียงตามวาระ โดยพิจารณาเฉพาะวาระเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 2 เท่านั้น</p> <p>* วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 และรุ่นที่ 2:</p> $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ KUN-W1} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ KUN-W2}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{120,000,000 + 249,703,354}{749,110,063}$ <p>= ร้อยละ 49.35</p>
วิธีการเสนอขาย	<p>เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) โดยบริษัทจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 2 (KUN-W2)</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท</p>
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ที่มีอำนาจในการกำหนดวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัท (อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)

ราคาการใช้สิทธิ	2.20 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ  ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิไม่ว่าในกรณีใด ๆ จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ ในทุก 6 เดือน ภายหลังจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 (KUN-W2)
วันใช้สิทธิครั้งแรก	สามารถใช้สิทธิได้ภายหลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2
วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 มีอายุครบ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ทั้งนี้ ในกรณีที่วันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท ให้เลื่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าว
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ระหว่างเวลา 9.00 - 15.00 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง (“ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิสำหรับการใช้สิทธิ”) สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย (“ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”)
การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 แล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท
ระยะเวลาเสนอขาย	เสนอขายให้แล้วเสร็จใน 1 ปี นับจากวันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 โดย

	ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่อไป
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทจะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
สิทธิและผลประโยชน์อื่น ๆ	หุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 จะมีสิทธิและสภาพหุ้นเท่าเทียมกับหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกไปก่อนหน้านี้ทุกประการ
เหตุให้ต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	<p>เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม บริษัทจะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(ข) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทอันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือการแบ่งแยกหุ้น</li> <li>2. เมื่อบริษัทมีการเสนอขายหุ้นออกใหม่ในราคาต่ำ<sup>1</sup></li> <li>3. เมื่อบริษัทมีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในราคาต่ำ หรือมีการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในราคาต่ำ<sup>1</sup></li> <li>4. เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท</li> </ol>

	<p>5. เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90.00 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ ในระหว่างอายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ</p> <p>6. เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับข้อ 1 - 5 ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยไปกว่าเดิม</p> <p>ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปฏิบัติ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่น ๆ จะเป็นไปตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทจะมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการปรับหรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ</p>
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	<p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท ตลอดจนใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยการออกใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัททั้งหมด บริษัทจะได้รับเงินทุนเพิ่มมาเป็นจำนวนทั้งหมด 549,347,378.80 บาท</p>
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน	<p>ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับผลประโยชน์เนื่องจากการที่บริษัทจะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับไปใช้ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในอนาคตตามความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ในครั้งนี้</p>
เงื่อนไขอื่น ๆ	<p>ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและ</p>

	เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควรและภายใต้ขอบอำนาจที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 เป็นต้น รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อ จัดทำ ลงนาม สลักหลัง รับรองหรือส่งมอบซึ่งเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น และการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง เป็นต้น
ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	ดูรายละเอียดตามเอกสารแนบในหน้าถัดไป

### 1.5.3 กรณีที่บริษัทมีหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

#### (1) ตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดทั้งสิ้น 840,000,000 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้าน) บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้
ชื่อเฉพาะ	หุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
อายุตราสารหนี้	2 ปี 6 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	6 พฤษภาคม 2565
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	6 พฤศจิกายน 2567
สกุลเงินที่ขาย	สกุลเงินบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	200,000 หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	200,000,000 บาท

อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.9 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ในวันที่ 6 กุมภาพันธ์, 6 พฤษภาคม, 6 สิงหาคม และ 6 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 6 สิงหาคม 2565 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้
ชื่อเฉพาะ	หุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
อายุตราสารหนี้	2 ปี 9 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	21 ตุลาคม 2565
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	21 กรกฎาคม 2568
สกุลเงินที่ขาย	สกุลเงินบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	440,000 หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	440,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.0 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ในวันที่ 21 มกราคม, 21 เมษายน, 21 กรกฎาคม และ 21 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 21 มกราคม 2566 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันที่ 21 กรกฎาคม 2568 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้
ชื่อเฉพาะ	หุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
อายุตราสารหนี้	2 ปี 9 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	18 สิงหาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	18 พฤษภาคม 2569
สกุลเงินที่ขาย	สกุลเงินบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	200,000 หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	200,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.1 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ในวันที่ 18 กุมภาพันธ์, 18 พฤษภาคม, 18 สิงหาคม และ 18 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2566 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายใน 18 พฤษภาคม 2569 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์
นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ฟาย จำกัด (มหาชน)

## (2) ตราสารหนี้ประเภทตัวเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีตัวแลกเงินคงค้าง จำนวน 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาท)

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล หลังหักเงินสำรองตามกฎหมายในแต่ละปีจากงบเฉพาะกิจการ โดยบริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเป็นหลัก และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานตามปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการดำเนินงาน แผนการขยายธุรกิจ แผนการลงทุน ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามความเห็นสมควรหรือความเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท โดยมติคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายปันผลจะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีการจ่ายปันผลระหว่างกาล คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้ดำเนินการได้เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรสมควรพอที่จะจ่ายเงินปันผลโดยไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ แล้วรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
1. กำไรสุทธิ	53,316,957	84,810,688	159,801,404	94,360,687	41,265,256
2. หักสำรองตามกฎหมายร้อยละ 5 (ถ้ามี)	(3,378,271)	(4,240,534)	(7,990,070)	(4,718,035)	(2,063,262)
3. กำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย	49,938,686	80,570,154	151,811,334	89,642,652	39,201,994
4. จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	600,000,000	623,999,994	686,399,924	686,399,924	749,110,063
5. เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นทั้งปี (บาท/หุ้น)	0.10	0.11	0.13	0.08	0.035
▪ เงินปันผลจ่ายระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	0.06	0.03	0.05	0.05	0.035
- เงินสดปันผล	0.06	0.03	0.05	0.05	0.035
- หุ้นปันผล	-	-	-	-	-
▪ เงินปันผลจ่ายงวดสุดท้าย (บาท/หุ้น)	0.04	0.08	0.08	0.03	-
- เงินสดปันผล	0.02	0.03	0.08	0.03	-
- หุ้นปันผล	0.02 (25 : 1)	0.05 (10 : 1)	-	-	-
6. รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น	51,000,000	68,640,000	89,231,991	54,911,994	26,218,852



**นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม**

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

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง จึงมีการดำเนินการวางนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง รวมถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ควบคู่กับการจัดทำแผนธุรกิจและการลงทุนในโครงการต่างๆ โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงโดยคำนึงถึงปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน โดยการบริหารความเสี่ยงเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมาย รวมทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ป้องกัน และลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น โดยใช้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้เป็นโอกาส เพื่อการพัฒนาและการเติบโตอย่างยั่งยืน

โดยบริษัทฯ มีความตระหนักดีว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้สภาวะความไม่แน่นอนจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดีและการบริหารความเสี่ยงขององค์กรที่มีความเหมาะสม ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินการของบริษัทฯ เป็นไปตามวัตถุประสงค์และบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ โดยพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ทั้งในมิติด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการกำหนดวิธีการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายกรอบการบริหารความเสี่ยงและแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรในองค์กร ซึ่งจะมีฝ่ายงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owners) ดำเนินการเชื่อมโยงกัน เพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงไปในทิศทางเดียวกันทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญ ตลอดจนมีการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินการบริหารความเสี่ยง เพื่อพร้อมเฝ้าระวังความเสี่ยงใหม่ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เพื่อลดโอกาสที่จะทำให้เกิดความสูญเสียในกรณีที่ความเสี่ยงเกิดขึ้นให้อยู่ในระบบที่ยอมรับได้

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่พิจารณาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์ขององค์กร โดยมอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำกระบวนการบริหารความเสี่ยงขององค์กรไปปฏิบัติ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน และมีการติดตาม ประเมินผล ทบทวนประเด็นความเสี่ยงสำคัญและแผนรองรับที่เหมาะสม ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้นำแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework : COSO ERM Framework) ในการพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่อง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้งองค์กร

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อดำเนินงานในด้านการบริหารความเสี่ยงในภาพรวมทั้งองค์กร เพื่อจัดการความเสี่ยงที่มีอยู่ในระดับยอมรับได้ และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ ได้มีการจัดทำ การประเมินความเสี่ยงด้วยตนเอง เพื่อร่วมกันประเมินความเสี่ยงปัญหาและอุปสรรค ความไม่แน่นอนที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัท เหตุการณ์ที่อาจทำให้บริษัท เสี่ยงโอกาสทางธุรกิจ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสาเหตุทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีหลักการกำหนดว่าหากมีความเสี่ยงใดที่จะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจไม่ให้อุปสรรคเป้าหมายตามแผนที่กำหนดแล้ว บริษัทฯ จะต้องมีการจัดการในการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่ผู้บริหารและพนักงานจะต้องปฏิบัติตาม ปฏิบัติให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร โดยมีการรายงานผลความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารทุกเดือน รายงานผลความเสี่ยงทุกไตรมาสต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัท ได้รับทราบ เพื่อให้มีการจัดการความเสี่ยงและติดตามอย่างใกล้ชิด และมั่นใจได้ว่าความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

### 2.2.1 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ

ปี 2566 ภาพรวมเศรษฐกิจปรับตัวลดลงจากปี 2565 โดยเป็นผลจากภาวะสงครามที่ยาวนานต่อเนื่องระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมถึงยังมีสงครามระหว่างอิสราเอลกับกลุ่มฮามาสในไตรมาส 4 ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจกลุ่มสหภาพยุโรปประสบปัญหา ทั้งจาก ค่าใช้จ่ายด้านพลังงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริโภคที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้การใช้จ่ายอื่นๆ จึงลดลงตาม นอกจากนี้ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศจีนซึ่งเป็นคู่ค้าสำคัญของประเทศไทยยังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของกลุ่มสหภาพยุโรป ทำให้สินค้าส่งออกของจีนไปยังสหภาพยุโรปลดลง อีกทั้งยังมีการกีดกันทางการค้าจากกลุ่มสหภาพยุโรป ซึ่งทำให้การส่งออกของประเทศจีนประสบปัญหาอย่างมาก และจากการรัฐบาลภายใต้การนำของประธานาธิบดี สีจิ้นผิง ที่ได้รับชัยชนะให้ดำรงตำแหน่งประธานาธิบดีจีนต่อ ทำให้มีการสานต่อนโยบายความเข้มงวดของจีนทั้งนโยบายการคุมเข้มการปราบคอร์รัปชัน และการคุมเข้มภาคอสังหาริมทรัพย์จีน จึงทำให้เศรษฐกิจของประเทศจีนอยู่ในภาวะเติบโตแบบชะลอตัวจากปี 2565 ซึ่งมีการเติบโตของเศรษฐกิจร้อยละ 4.9 เป็นเติบโตในปี 2566 เป็นร้อยละ 5.2 ซึ่งผลกระทบของการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโลก และกระทบกับคู่ค้าสำคัญของประเทศไทยทำให้ภาคการส่งออกของไทยในปี 2566 เติบโตลดลงร้อยละ 1.7 เทียบกับปี 2565 ซึ่งเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 และการจัดตั้งรัฐบาลล่าช้าในปี 2566 ทำให้การใช้จ่ายจากภาครัฐในการกระตุ้นเศรษฐกิจไม่สามารถดำเนินการได้ ดังนั้นการลงทุนจากภาครัฐในปี 2566 จึงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ปรับตัวลดลงร้อยละ 4.6 (ที่มา : สภาพัฒนาการสังคมและเศรษฐกิจแห่งชาติ) รวมถึงร่างพระราชบัญญัติงบประมาณปี 2567 ที่อนุมัติไม่ทันในไตรมาส 4 ปี 2567 ซึ่งทำให้ไม่สามารถเร่งการเบิกจ่ายในส่วนของภาครัฐได้ ซึ่งจากการที่ภาพรวมเศรษฐกิจคู่ค้าสำคัญของประเทศไทยประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจภายในชะลอตัวลง จึงส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยเติบโตลดลงจากปี 2565 เหลือเติบโตเพียงร้อยละ 1.9 เท่านั้น เทียบกับการเติบโตในปี 2565 ซึ่งขยายตัวร้อยละ 2.6

นอกจากนี้จากภาวะสงครามที่ยาวนาน ทำให้ราคาน้ำมันดิบและก๊าซธรรมชาติปรับตัวสูงขึ้น โดยราคาน้ำมันดิบ WTI ในปี 2566 อยู่ระหว่าง 64 – 95 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ/บาเรล ซึ่งทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับราคาสูงขึ้น ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยที่พัฒนาใหม่ต้องปรับราคาขายเพิ่มขึ้น และจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงตามด้วย โดยลูกค้าเลื่อนการตัดสินใจการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ออกไป

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 มีสัญญาณถดถอยลงจากปี 2565 โดยยอดขายได้รวมในปี 2566 เท่ากับ 84,625 ยูนิต เทียบกับยอดขายได้ในปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ 97,691 ยูนิต ลดลง 13.37% จากปี 2565 โดยอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายลดลงมากจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย ได้แก่ การสิ้นสุดการผ่อนปรนมาตรการ LTV ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง โดยยอดคงค้างหนี้ครัวเรือน ณ สิ้นปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 90 - 91% ต่อ GDP และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เป็นขาขึ้นทั้งปี โดยตั้งแต่ปี 2566 กนง. ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 จำนวน 5 ครั้ง รวมร้อยละ 1.25 ต่อปี เพื่อควบคุมอัตราเงินเฟ้อให้เข้าสู่กรอบเป้าหมาย และรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงิน ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 1.25 ณ สิ้นปี 2565 เป็นร้อยละ 2.50 ณ สิ้นปี 2566 ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้มูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ของทั้งระบบ ลดลงจาก 698,072 ล้านบาท ในปี 2565 เป็น 667,832 ล้านบาท ในปี 2566 ลดลงร้อยละ 4.33 สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมได้รับอานิสงค์จากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งเข้ามาซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อาคารชุดมีหน่วยขายที่สามารถขาย 49,250 ยูนิต เทียบกับหน่วยขายได้ในปี 2565 ที่มียอดขายเท่ากับ 51,093 ยูนิต ลดลง 3.61% จากปี 2565 (ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส จำกัด) ในส่วนของมาตรการภาครัฐในปี 2566 มีการออกมาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนอง เหลือ 1.00% ซึ่งปรับจากปี 2565 ที่เคยลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองเหลือ 0.01% จึงทำให้กลุ่มลูกค้าชะลอการตัดสินใจในการซื้อบ้าน

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 47.6 ลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 49.7 โดยเป็นระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 51.5 ทำให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงจากเดิมเล็กน้อยและยังมีความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจภาวะปัจจุบัน และพบว่าด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นต่ำกว่าระดับ 50.0 หรือเกิดภาวะขาดความเชื่อมั่นและมีความกังวล ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการอยู่ในระดับ 41.8 ที่ต่ำกว่าระดับ 50.0 ต่อเนื่องมา 5 ไตรมาส ด้านยอดขายอยู่ในระดับ 45.1 และต้นทุนการประกอบการอยู่ในระดับ 41.5 ซึ่งต่ำกว่าระดับ 50.0 แต่พบว่า ในด้านการลงทุนและด้านการจ้างงาน อยู่ในระดับ 50.7 และด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่อยู่ในระดับ 55.5

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) อยู่ที่ระดับ 60.0 โดยลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ในระดับ 60.1 ซึ่งยังคงมี

ค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า ทั้งจากการผ่านงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 ซึ่งคาดว่าจะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายจากภาครัฐ รวมถึงการคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 30 – 35 ล้านคน ซึ่งจะทำให้ภาคการท่องเที่ยวกลับมาดีขึ้น โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า หากพิจารณาในรายด้านพบว่า ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อนประกอบด้วย ด้านการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 66.6 หรือเพิ่มขึ้น 0.9 จุด และด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) เพิ่มขึ้นเป็นระดับ 37.4 หรือเพิ่มขึ้น 3.0 จุด ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นเท่าเดิม คือ ด้านผลประกอบการ ที่อยู่ในระดับ 65.0 ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านยอดขายลดลงเหลือระดับ 68.4 หรือลดลง -1.1 จุด ด้านการจ้างงานลดลงเหลือระดับ 56.1 หรือลดลง -0.7 จุด และการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงเหลือระดับ 66.6 หรือลดลง -2.9 จุด

## 2.2.2 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

จากภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยปี 2566 และจากการที่ผู้ประกอบการในภาคอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2565 ส่งผลให้มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยในปี 2566 มีจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ทั้งหมด 437 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการเปิดตัวโครงการทั้งสิ้น 544,265 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11% และ 18% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับจำนวนโครงการที่เปิดตัวทั้งสิ้น 394 โครงการ และมูลค่าการเปิดตัวโครงการ 459,374 ล้านบาท ในปี 2565 ในขณะที่จำนวนหน่วยเปิดตัวในปี 2566 ลดลงเมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยเปิดตัวในปี 2565 เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยต่อหน่วยในปี 2566 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับราคาที่อยู่อาศัยต่อหน่วยในปี 2565 อีกทั้งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับการเปิดตัวโครงการในระดับราคาที่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทำให้มูลค่าการเปิดตัวโครงการปรับตัวสูงขึ้น เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยเปิดตัวที่ลดลง โดยการเปิดตัวโครงการจำนวนมากในปี 2566 ทำให้มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยคงค้างในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (Inventory) ณ สิ้นปี 2566 ประเภทบ้านพักอาศัยจำนวน 145,634 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.6% จากจำนวนบ้านพักอาศัยคงค้าง 129,298 หน่วย ณ สิ้นปี 2565 ในขณะที่คอนโดมิเนียมมีหน่วยคงค้าง 84,200 หน่วย ลดลง 1.7% เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีหน่วยคงค้าง 85,675 หน่วย จำนวนหน่วยคงค้างดังกล่าวทำให้บ้านพักอาศัย ต้องใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 4-5 ปีและกลุ่มคอนโดมิเนียมใช้เวลาในการขายประมาณ 1-2 ปี (ที่มา : LWS)

จากการเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ยังมีจำนวนมากอยู่ ทำให้การแข่งขันในอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังมีความรุนแรงต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทฯ เพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการทั้งโครงการที่พัฒนาอยู่ และแผนพัฒนาโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยโครงการใหม่ของบริษัทจะมีการศึกษาความต้องการ และเรียนรู้พฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย เพื่อให้สามารถพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์และสื่อสารการตลาดได้เข้าถึงกลุ่ม

ผู้บริหารเป้าหมาย กลุ่มบริษัท มีการจ้างที่ปรึกษาทางการตลาดที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำการตลาดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะเพื่อให้สามารถทำการตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความรับรู้และความเชื่อมั่นในตราสินค้าให้แก่ผู้บริโภค รวมถึงการออกแบบโครงการซึ่งบริษัท มีทั้งการจ้างที่ปรึกษาภายนอกและทีมภายในของกลุ่มบริษัท ร่วมกันวางรูปแบบโครงการใหม่ของบริษัท วิธีการจัดวางผังโครงการ ตลอดจนแนวคิดโครงการเพื่อให้โครงการที่จะเกิดขึ้นสามารถแข่งขันและสำเร็จตามเป้าหมายบริษัท

การพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลเฉพาะเจาะจง โดยกลุ่มบริษัท มีโครงการหลักๆ ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่บริษัท มีความเชี่ยวชาญมาอย่างยาวนาน และเข้าใจกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการบ้านจัดสรรในพื้นที่บางบัวทองเป็นอย่างดี สามารถหาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่ต้องการบ้านจัดสรร ระดับราคาประมาณ 2 – 5 ล้านบาท และประกอบกับชื่อเสียงที่มีมาอย่างยาวนานและแบรนด์เป็นที่รู้จักในทำเลบางบัวทอง จึงสามารถสร้างฐานลูกค้าได้ อีกทั้ง ลูกค้ามีการแนะนำกลุ่มบริษัท แบบปากต่อปากเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2566 บ้านที่โอน 25% มาจากการแนะนำของลูกค้าเดิมของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัท เน้นขายการพัฒนาสินค้าที่มีคุณภาพ และราคาเหมาะสม ทำให้ลูกค้ารู้จักตระหนักถึงแบรนด์ในเชิงความรับผิดชอบ และราคาสมเหตุสมผล เกิดความเชื่อมั่นที่จะเป็นลูกค้าต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่บริษัท มีความเข้าใจ ตลอดจนความมีชื่อเสียงในพื้นที่ดังกล่าวจึงทำให้บริษัท ลดความเสี่ยงจากการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นได้

### 2.2.3 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัท ทั้ง 7 โครงการ แบ่งเป็น โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด, โครงการकुณาลัย บีกินส์ 2, โครงการकुณาลัย พาร์ก, โครงการकुณาลัย เดซี่ และโครงการकुณาลัย เพอร์รา มีทำเลที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในอำเภอบางบัวทอง โครงการนาวาร่า พระราม 2 และโครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2 จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในโซนพระราม 2 และโซนรังสิต ตามลำดับ ดังจะเห็นได้ว่า กลุ่มบริษัท ได้เห็นความเสี่ยงจากการกระจุกตัวโครงการในโซนบางบัวทอง ทางกลุ่มบริษัท จึงเริ่มพัฒนาโครงการในโซนอื่นตั้งแต่ปี 2562 คือโครงการकुณาลัย จอย ออน 314 ซึ่งตั้งอยู่โซนตะวันออกในจังหวัดฉะเชิงเทรา (ปัจจุบันปิดโครงการแล้ว) และพัฒนาโครงการนาวาร่า พระราม 2 ในปี 2565 และโครงการนาวาร่า รังสิต-คลอง 2 ในปี 2566 ซึ่งเป็นกระจายโครงการให้ครอบคลุม 4 ทิศรอบกรุงเทพฯ และเป็นการเพิ่มกลุ่มลูกค้าใหม่ในโซนอื่นๆ เพื่อให้กลุ่มบริษัท ไม่พึ่งพิงการรับรู้รายได้ของกลุ่มโครงการในอำเภอบางบัวทองเท่านั้น และในอนาคตคาดการณ์ว่า กลุ่มบริษัท จะมีสัดส่วนรายได้จากโซนอื่นเทียบ กับโซนบางบัวทองในสัดส่วน 50:50 ต่อไป

อย่างไรก็ดี ก่อนการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัท ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการก่อน ในด้านการตลาด และปัจจัยภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ความต้องการซื้อบ้านของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ภาวะการแข่งขันใน

พื้นที่ เป็นต้น อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกแบบบ้านให้มีความเหมาะสมกับสภาพตลาดของโซนนั้นๆ เพื่อสามารถแข่งขันกับโครงการคู่แข่งกันในบริเวณนั้นได้ และจากการที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาโครงการนอกทำเลบางบัวทอง กลุ่มบริษัทฯ จึงเน้นการสร้างการรับรู้ในแบรนด์โครงการของกลุ่มบริษัทฯ โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จก่อนเปิดขายเพื่อให้ลูกค้ามั่นใจในบ้านของโครงการและได้เห็นสภาพแวดล้อมพร้อมๆ กับบ้านจริง

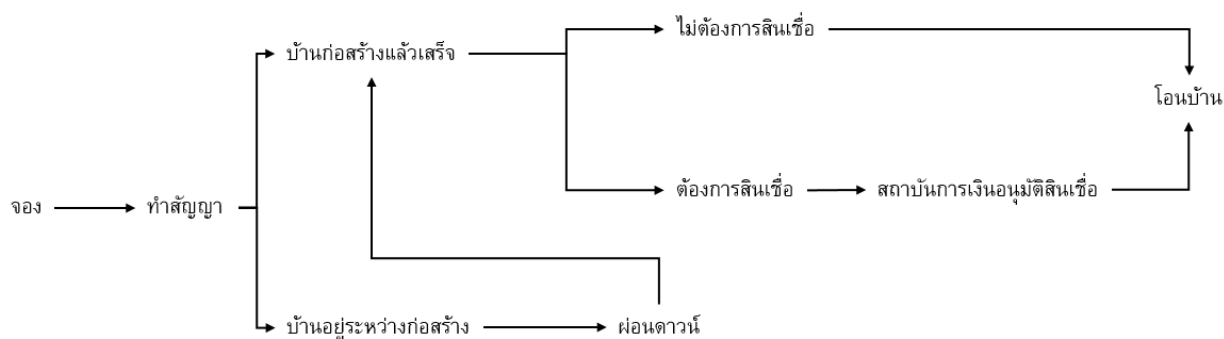
#### 2.2.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2567 อีก 1 โครงการ (อยู่ระหว่างก่อสร้าง) ซึ่งผลประกอบการในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ในหลาย ด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ , ภาวะการแข่งขันบริเวณใกล้เคียงโครงการ, ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ, การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย, ความต้องการของที่พักอาศัย, ความคืบหน้าของการขยายระบบขนส่งมวลชนระบบราง มาตรการต่างๆ ของภาครัฐ รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อ เช่น ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค, อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาการพัฒนาโครงการทุกโครงการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับตามการเปลี่ยนแปลงจากผลกระทบภายนอกและผลกระทบภายใน

ทั้งนี้ ตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาแล้วทั้งหมด 17 โครงการ (โครงการที่เปิดการขาย 10 โครงการ และโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 7 โครงการ) ซึ่งโครงการทั้งหมดมีอัตราการจองและอัตราการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบกับประสบการณ์ของผู้บริหารในตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงสามารถมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

#### 2.2.5 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะต้องพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ โดยเฉพาะงานก่อสร้างอาคาร และขั้นตอนการจองไปจนถึงการโอนบ้าน ดังนี้



กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการรับชำระเงินจองจากลูกค้า โดยจะมีการวางเงินจอง หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า และกลุ่มบริษัทฯ จะมีการเก็บเงินค่าทำสัญญาด้วย หลังจากที่ทำสัญญาแล้วเสร็จสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณีคือ กรณีบ้านก่อสร้างแล้วเสร็จ และกรณีบ้านอยู่ในระหว่างก่อสร้าง ดังแผนภาพด้านบน หลังจากนั้น ในกรณีที่ลูกค้าต้องการสินเชื่อทางกลุ่มบริษัทฯ ช่วยดำเนินการด้านเอกสารเพื่อติดต่อกับสถาบันการเงิน เนื่องจากทางกลุ่มบริษัทฯ มีความคุ้นเคยด้านรายละเอียดของเอกสาร และเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าสามารถได้รับอนุมัติเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ได้ แต่เนื่องจากนโยบายของสถาบันการเงินในปัจจุบัน มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น และภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง จึงทำให้จำนวนลูกค้าที่กู้ไม่ผ่าน มีจำนวนสูงขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึง ได้กำหนดนโยบายเพิ่มเติมในการคัดเลือกลูกค้า อาทิ ก่อนการจองบ้าน ฝ่ายปฏิบัติการรายได้จะมีการสอบถามเบื้องต้นเกี่ยวกับฐานเงินเดือนของลูกค้าว่าสอดคล้องกับจำนวนวงเงินที่จะยื่นขอสินเชื่อหรือไม่ อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายเงินค่าคอมมิชชั่นให้กับทีมขาย โดยจะจ่ายเมื่อมีการโอนบ้านของลูกค้าสำเร็จเท่านั้น ดังนั้นทีมขายของกลุ่มบริษัทฯ จะคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และจะพยายามอย่างสุดความสามารถเพื่อคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และให้ลูกค้าสามารถโอนบ้านได้สำเร็จ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารหลายแห่งในการขอสินเชื่อให้กับลูกค้า และได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากลูกค้าในด้านของเอกสารประกอบการขอสินเชื่อ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถช่วยดำเนินการยื่นคำขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้อย่างรวดเร็ว จึงสามารถมั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าอย่างถึงที่สุด เพื่อให้การโอนประสบผลสำเร็จ



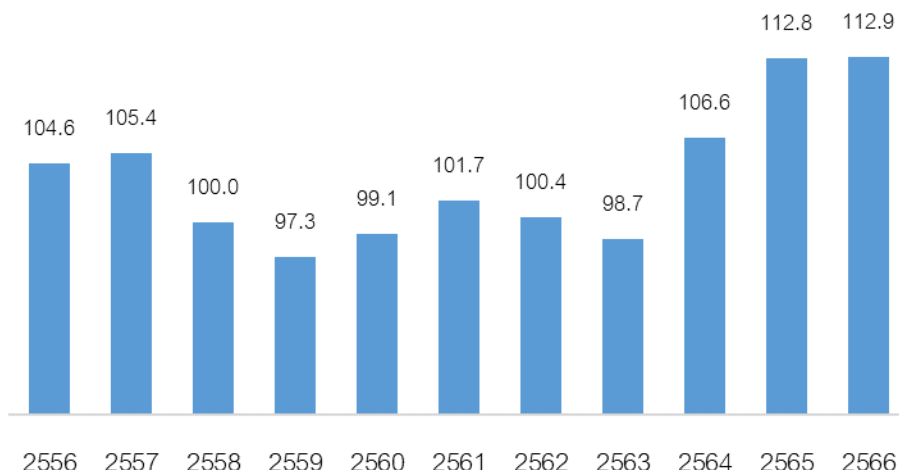
จำนวนหน่วยที่ถูกค้าง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอยู่ในระหว่าง  
ดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงการ	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
			จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)
คุณาลัย ปีกินส์ 2	275	695.87	1	1.79
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	261	890.57	1	3.49
คุณาลัย พาร์โก้	96	491.11	1	4.99
คุณาลัย เดซี	211	818.73	5	18.41
นาวาร่า พระราม 2	469	3,618.06	4	26.35
คุณาลัย เพอร์รี่	120	617.45	9	46.60
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	865	6,583.45	1	6.49
<b>รวม</b>	<b>2,297</b>	<b>13,715.22</b>	<b>22</b>	<b>108.12</b>

## 2.2.6 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย และความเสี่ยงจากการก่อสร้างล่าช้า

กลุ่มบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น โดยข้อมูลจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ พบว่าดัชนีราคารวมของวัสดุก่อสร้าง 10 ปีย้อนหลังตั้งแต่ปี 2556 - 2566 (ปีฐาน คือ ปี 2558) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 0.70 ต่อปี (CAGR) ทั้งนี้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวมในปี 2564 ถึง 2566 มีความผันผวนเล็กน้อย โดยมีการปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้างในหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และซีเมนต์ขึ้นมากกว่าวัสดุก่อสร้างประเภทอื่น และแม้ปี 2566 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างจะปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงแต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง และคาดว่าแนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2567 มีแนวโน้มทรงตัวในระดับสูง เป็นผลมาจากราคาน้ำมันที่ยังทรงตัวแต่ทั้งนี้สถานการณ์ความไม่สงบในภูมิภาคตะวันออกกลาง อาจส่งผลกระทบต่ออุปทานน้ำมันดิบได้ในอนาคตจากสถานการณ์การสู้รบระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสยังคงทวีความรุนแรงมากขึ้น

## ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง



ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ รวมถึงการกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการแต่ละแห่งได้อย่างเหมาะสม การปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดหาวัสดุก่อสร้างทดแทนวัสดุเดิมที่ขึ้นราคา และการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ พิจารณาการกำหนดราคาขายของโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น เพื่อให้สามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างไม่ให้เกิดกว่าที่ทำการประมาณการไว้และสอดคล้องกับแผนการรับรู้รายได้และกำไรของกลุ่มบริษัทฯ

นอกจากนี้ ต้นทุนก่อสร้างมีอีกส่วนที่สำคัญนอกเหนือไปจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง คือ ต้นทุนแรงงาน โดยในปี 2567 ผู้ประกอบการก่อสร้างมีความท้าทายในการเผชิญภาวะขาดแคลนแรงงาน โดยเป็นผลมาจากการขยายตัวของมูลค่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยกลุ่มคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นไปตามการเปิดโครงการใหม่ที่กลับมาฟื้นตัวในช่วงปี 2566 รวมถึงการขยายตัวของมูลค่าการก่อสร้างอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ยังมีการ Renovate พื้นที่ค้าปลีก และโรงแรม เพื่อบริการฟื้นตัวของกำลังซื้อในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ และในส่วนของงานภาครัฐ จะเริ่มมีการประมูล Mega Project ใหม่ๆ โดยหน่วยงานต่าง ๆ เตรียมนำเสนอเพื่อให้ ครม. อนุมัติ ทั้งนี้รัฐบาลให้ความสำคัญกับการปรับปรุงระบบคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ โดยมีโอกาสเร่งพัฒนาการคมนาคมขนส่งด้านรถไฟ ที่เชื่อมโยงกับการคมนาคมอื่น ๆ นอกจากนี้ นโยบายส่งเสริมการลงทุนยังหนุนให้เกิดโอกาสในการเร่งพัฒนาโครงการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง ทั้งโครงการภาครัฐ และภาคเอกชน

แต่ทั้งนี้ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานยังอยู่ในระดับที่ควบคุมได้เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาหลักเป็นรายประจำซึ่งกลุ่มผู้รับเหมาหลักจะสามารถคาดการณ์ความต้องการแรงงานได้จากการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ

และเนื่องจากกลุ่มบริษัท ใช้รูปแบบการก่อสร้างบ้านโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัท จะไม่ได้รับปัญหาจากความเสี่ยงดังกล่าวโดยตรง อย่างไรก็ตาม ก่อนการว่าจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายมาทำงานก่อสร้าง โครงการ กลุ่มบริษัท จะพิจารณาปัจจัยด้านคุณภาพของการก่อสร้าง ประวัติการรับงานในอดีต รวมถึงความเพียงพอของแรงงานของผู้รับเหมาประกอบด้วย

ในอดีตจนถึงปัจจุบัน กลุ่มบริษัท ไม่เคยประสบปัญหาขาดแคลนผู้รับเหมา โดยปี 2566 กลุ่มบริษัท มีผู้รับเหมาหลัก 3 รายเพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง อีกทั้ง บริษัท ได้ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นอย่างมาก เนื่องจากต้นทุนขายหลักของบริษัท จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40-50 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการรวมกับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทจัดหาเอง (บางประเภท) กลุ่มบริษัท ได้มีการเจรจาตกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา เพื่อให้ต้นทุนค่าก่อสร้างอยู่ในระดับที่ประมาณการณ และเหมาะสม

นอกจากนี้ การที่กลุ่มบริษัท มีผู้รับเหมาหลัก 3 ราย กลุ่มบริษัท จึงมีเปรียบเทียบราคาสำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมาในแต่ละโครงการรวมถึงการใช้ผู้รับเหมามากกว่า 1 รายในแต่ละโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานก่อสร้างที่กลุ่มบริษัท ได้วางไว้ จึงมั่นใจได้ว่า กลุ่มบริษัท จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย

กลุ่มบริษัท มีการวางแผนการก่อสร้างและกำหนดเป้าหมายงานก่อสร้างก่อนเริ่มโครงการทุกครั้งเพื่อให้สามารถติดตามความคืบหน้างานก่อสร้างได้อย่างถูกต้อง โดยมีการติดตามผู้รับเหมาจากการประชุมวางแผนรายปี และรายเดือน อีกทั้งเพื่อการป้องกันความล่าช้าในการก่อสร้างที่อาจจะเกิดขึ้นได้ ทั้งจาก สภาพอากาศที่ไม่อำนวย, การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง, การขาดแคลนแรงงานที่มีความสามารถเฉพาะ เป็นต้น

## 2.2.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบเป็นครั้งคราว ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อการวางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร แนวทางการกำกับดูแลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โครงการระบบขนส่งมวลชนทางด่วนพิเศษ หรือกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ

นอกจากนี้ ในบางช่วงเวลา รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้มีการออกหรือเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญ เช่น การกำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ, การควบคุมราคาสินค้าบางประเภท, การควบคุมเงินทุน และการจำกัดการนำเข้า เป็นต้น อีกทั้ง เรื่องความไม่แน่นอนและความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศที่เป็นหนึ่งในปัจจัยเสี่ยงซึ่งหากเกิดขึ้นอีกจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อเศรษฐกิจ รวมไปถึงภาคธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ทำให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัท จะสามารถปรับเปลี่ยนได้ทันเหตุการณ์

## 2.2.8 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่อยู่อย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาพัฒนาทำโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เริ่มรุนแรงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น

ณ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีที่ดินรอพัฒนาโครงการในอนาคตอยู่ 1 โครงการ รวมเป็นพื้นที่ดินประมาณ 15 ไร่ ซึ่งในอนาคตจะสามารถพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยต้นทุนที่ดินเป็นต้นทุนในอดีต ซึ่งต่ำกว่าราคาตลาดในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นโอกาสของกลุ่มบริษัท ในการเลือกตั้งราคาขายได้ยืดหยุ่นกว่าผู้พัฒนารายใหม่ที่ต้องการซื้อที่ดินในทำเลใกล้เคียงพื้นที่แถบบางบัวทอง โดยต้นทุนที่ดินถือเป็นหัวใจหลักของธุรกิจการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนี้โครงการใหม่ของกลุ่มบริษัท ในโซนพระราม 2 และโซนรังสิต ได้แก่ โครงการนาวารา พระราม 2 และนาวารา รังสิต – คลอง 2 เป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ โดยมีแปลงขายในโครงการจำนวน 469 แปลง และ 865 แปลงตามลำดับ ดังนั้นกลุ่มบริษัท จึงลดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินได้

อีกทั้ง กลุ่มบริษัท ยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินหลายราย จึงมีนายหน้ามาเสนอขายที่ดินอย่างสม่ำเสมอ โดยกลุ่มบริษัท มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินบริเวณโซนบางบัวทองเพิ่มเติมเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการ สำหรับการจัดหาที่ดินกลุ่มบริษัท คาดว่าจะสามารถจัดหาที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

## 2.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 2.3.1 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของลูกค้าของกลุ่มบริษัท รวมถึงทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง ดังนี้

#### ■ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน

ในเดือนเมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อยุทธศาสตร์ทั้งสอง และที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท การประกาศใช้มาตรการดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2564 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในเดือน ตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 จนถึง 31 ธันวาคม 2565 และเมื่อมาตรการผ่อนปรน LTV หหมดลง ประกอบกับการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับเพิ่มขึ้น 1.25% ต่อปี เป็น 2.5% ต่อปีในปี 2566 จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อปรับตัวเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองจาก 1 % เหลือ 0.01 % ค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2 % เหลือ 1 % สำหรับบ้านหลังละไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อเป็นกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์

#### ■ ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินสถาบันการเงินรวม 972.00 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 40.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี 539.29 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 392.71 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้ 840.89 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี 209.90 ล้านบาท และ หุ้นกู้ 630.98 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 108.12 ล้านบาท กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.42 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.69 เท่า แม้ว่าหนี้สินสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นจากปี 2565 แต่การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการขยายตัวของโครงการที่เพิ่มขึ้น ดังจะพิจารณาได้จากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2565 เช่นกัน โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี จะเป็นการประมาณการณจากการชำระคืนของกลุ่มบริษัท ที่จัดทำขึ้น โดยไม่ได้อ้างอิงสัญญาเงินกู้ ดังนั้นหากแนวโน้มการขายบ้านในโครงการของกลุ่มบริษัท ล่าช้ากว่าแผน

กลุ่มบริษัทฯ จะไม่ได้มีมติชำระหนี้กับสถาบันการเงิน แต่ที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ มียอดรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่องโดยสามารถชำระหนี้ได้ก่อนเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ครบกำหนด แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี

## 2.4 ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

### 2.4.1 ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีกลุ่มคนประวีร์รัตน์ เทวอักษร เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.47 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว จึงทำให้คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร สามารถออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มากกว่า 1 ใน 3 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญต่อการออกเสียงลงคะแนนในการลงมติการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระสำคัญที่ต้องใช้คะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เช่น วาระการซื้อหรือขายกิจการ หรือการควบรวมกิจการ เป็นต้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน โดยปัจจุบันมีกรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริษัท อีกทั้งกรรมการอิสระ 3 ท่าน ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจะทำหน้าที่เข้าตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทและมีความเป็นอิสระเพื่อช่วยถ่วงดุลในการบริหารจัดการของบริษัทฯ ได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระ มีวุฒิการศึกษาและคุณวุฒิ รวมทั้งมีความรู้ความสามารถที่จะคุ้มครองผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ในการตัดสินใจกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดๆ คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ผู้ถือหุ้นเป็นหลักและหากบริษัทมีความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันและหลักเกณฑ์ที่ประกาศไว้ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิการออกเสียง

### การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปงานวิจัยและพัฒนาเป็นบทบาทในการทำตลาดเป็นอย่างมาก กลุ่มบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สมบูรณ์แบบและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีทีมสถาปนิกภายในที่ทำงานร่วมกับทีมสถาปนิกภายนอกมาออกแบบบ้านของโครงการเพื่อเพิ่มรูปแบบและให้ความรู้ในทิศทางของแนวโน้มแบบบ้านในประเทศไทย รวมถึงฟังก์ชันใช้สอยที่สำคัญที่ลูกค้าต้องการ

กลุ่มบริษัทฯ มีการทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ การคิดสรรสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการว่าจ้างที่ปรึกษาแบรนด์เข้ามาศึกษาและจัดเตรียมแนวทางในการพัฒนาแบรนด์ของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นที่ยอมรับและรู้จักมากขึ้น

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจการพัฒนาด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและบรรษัทภิบาล เพื่อพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและส่งมอบสินค้าและบริการที่ดี และตรงกับความต้องการของลูกค้าไปพร้อมกับการพัฒนาบริษัทฯ ให้เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักบรรษัทภิบาล ด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจเพื่อนำธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (UN Sustainable Development Goals 2030: SDG 2030) รวมถึงกรอบหรือมาตรฐานระดับสากลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนอื่น ๆ ผนวกเข้ากับปรัชญาและความมุ่งมั่นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ให้เกิดเป็นมาตรฐาน เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงและยั่งยืน จึงกำหนดให้การดำเนินธุรกิจต่างๆ ของบริษัทฯ เป็นไปโดยตอบสนองทั้ง 3 ด้าน คือ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

- ด้านเศรษฐกิจ : การบริหารจัดการอย่างเหมาะสม พร้อมรับมือกับการเปลี่ยนแปลง ปฏิบัติตามหลักการกำกับกิจการที่ดีตามหลักธรรมาภิบาล รวมถึงการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและโครงสร้างพื้นฐานที่ก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจระดับชุมชน เพื่อให้เติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ รวมถึงการสร้างผลตอบแทนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง มีความรับผิดชอบต่อ โปร่งใส และเปิดเผยข้อมูล
- ด้านสังคม : ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ กฎหมาย ข้อตกลงระหว่างประเทศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนและสิทธิส่วนบุคคล การปฏิบัติต่อพนักงานในการจ้างงานอย่างเป็นธรรม สร้างสังคมและคุณภาพชีวิตที่ดี มีส่วนร่วมกับชุมชน รวมถึงการจ้างงานที่ดี เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืน
- ด้านสิ่งแวดล้อม : การดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ การพัฒนาโครงการ ทั้งภาคพื้นดิน น้ำ และอากาศ และการฟื้นฟูอนุรักษ์ รวมถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างรู้คุณค่า และใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง



# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



People คุณภาพชีวิตผู้คน	Prosperity ความเจริญ	Planet ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	Peace สันติภาพ	Partnership หุ้นส่วนเพื่อบรรลุเป้าหมาย
<input type="checkbox"/> 1. ขจัดความยากจน <input type="checkbox"/> 2. ขจัดความอดอยาก สร้างความมั่นคงทางอาหาร <input type="checkbox"/> 3. ส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของทุกคน <input type="checkbox"/> 4. ส่งเสริมโอกาสในการเรียนรู้ <input type="checkbox"/> 5. สร้างความเท่าเทียมทางเพศสตรีและเด็กหญิงทุกคน	<input type="checkbox"/> 7. ให้ทุกคนเข้าถึงพลังงานที่ยั่งยืนได้ตามกำลังของตน <input type="checkbox"/> 8. ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน <input type="checkbox"/> 9. ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ยั่งยืนและนวัตกรรม <input type="checkbox"/> 10. ลดความเหลื่อมล้ำทั้งภายในและระหว่างประเทศ <input type="checkbox"/> 11. สร้างเมืองและการตั้งถิ่นฐานที่ปลอดภัย	<input type="checkbox"/> 6. จัดการน้ำอย่างยั่งยืนและพร้อมใช้สำหรับทุกคน <input type="checkbox"/> 12. สร้างรูปแบบการผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน <input type="checkbox"/> 13. ดำเนินการอย่างเร่งด่วนเพื่อแก้ปัญหาโลกร้อน <input type="checkbox"/> 14. อนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากทรัพยากรทางทะเลอย่างยั่งยืน <input type="checkbox"/> 15. ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ยั่งยืนของระบบนิเวศบนบก	<input type="checkbox"/> 16. ส่งเสริมสันติภาพและการเข้าถึงระบบยุติธรรมอย่างเท่าเทียมกัน	<input type="checkbox"/> 17. สร้างความร่วมมือระดับสากลต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน





ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <p>เป้าหมายที่ 1 ยุติความยากจนทุกรูปแบบในทุกที่</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน	พนักงาน พันธมิตร ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> <li>กระจายรายได้และการจ้างงาน</li> <li>การจ้างงานกับผู้ประกอบการท้องถิ่นและร้านค้าท้องถิ่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กระจายรายได้และการจ้างงาน</li> </ul>	
 <p>เป้าหมายที่ 2 ยุติความหิวโหย บรรลุความมั่นคงทางอาหาร และยกระดับโภชนาการ และส่งเสริมเกษตรกรรมที่ยั่งยืน</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน				
 <p>เป้าหมายที่ 3 สร้างหลักประกันการมีสุขภาพะที่ดี และส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับทุกคนในทุกช่วงวัย</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none"> <li>คุณภาพสินค้าและบริการ</li> <li>การดูแลสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงานของพนักงานและแรงงาน</li> <li>การพัฒนาทรัพยากรบุคคล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสร้างความตระหนักในการใช้พลังงานทดแทนให้แก่ลูกค้า</li> </ul>



ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
				<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบโดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยของลูกค้าที่พึงอาศัย</li> <li>การบริหารจัดการชุมชน</li> <li>การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม</li> </ul>	
 <p>เป้าหมายที่ 4 สร้างหลักประกันว่าทุกคนมีการศึกษาที่มีคุณภาพอย่างครอบคลุมและเท่าเทียม และสนับสนุนโอกาสในการเรียนรู้ตลอดชีวิต</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> <li>การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ และการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพของบุคลากรในบริษัทฯ</li> <li>สนับสนุนโอกาสทางการศึกษาให้แก่ผู้ด้อยโอกาส</li> <li>แบ่งปันประสบการณ์และให้ความรู้กับสังคม</li> <li>มอบทุนการศึกษาให้บุตรพนักงาน และให้แก่ชุมชนใกล้เคียง</li> </ul>	

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <p>เป้าหมายที่ 5 บรรลุความเสมอภาคระหว่างเพศ และเพิ่มบทบาทของสตรีและเด็กหญิงทุกคน</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none"> <li>สนับสนุนความเสมอภาคทางเพศภายในบริษัท</li> <li>การปฏิบัติต่อลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน</li> </ul>	
 <p>เป้าหมายที่ 6 สร้างหลักประกันเรื่องน้ำและการสุขาภิบาล ให้มีการจัดการอย่างยั่งยืนและมีสภาพพร้อมใช้ สำหรับทุกคน</p>	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน			<ul style="list-style-type: none"> <li>การบริหารจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อม</li> <li>การนำน้ำกลับมาใช้ใหม่</li> <li>คำนึงถึงการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>การสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงพื้นที่สาธารณะ</li> </ul>
 <p>พลังงานสะอาดที่เข้าถึงได้</p>	ความเจริญ	ลูกค้า ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบบ้านให้มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ มีการรับแสงและลมจากธรรมชาติ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบบ้านให้มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ มีการรับแสงจากธรรมชาติ</li> </ul>

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
เป้าหมายที่ 7 สร้างหลักประกันว่าทุกคนเข้าถึงพลังงานสมัยใหม่ในราคาที่สามารถซื้อหาได้ เชื่อถือได้ และยั่งยืน				<ul style="list-style-type: none"> <li>การให้แสงโซลาร์กับบ้านในโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แผนการบริหารจัดการการใช้พลังงาน</li> <li>มีการจัดกิจกรรมเพื่อลดการใช้พลังงาน</li> </ul>
 <p>เป้าหมายที่ 8 ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุม และยั่งยืน การจ้างงานเต็มที่และ มีผลิตภาพ และการมีงานที่มีคุณค่าสำหรับทุกคน</p>	ความเจริญ	<p>ผู้ถือหุ้น</p> <p>ลูกค้า</p> <p>พนักงาน</p> <p>พันธมิตร</p> <p>ชุมชน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมการจ้างงานและสนับสนุนผลตอบแทนที่เป็นธรรม</li> <li>ผลตอบแทนจากการเติบโตของบริษัท</li> <li>มีการกำหนดผลตอบแทนและการเติบโตของรายได้และกำไรอย่างเหมาะสม</li> <li>ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจของผู้มีส่วนได้เสีย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การพัฒนาทรัพยากรบุคคล</li> <li>นโยบายส่งเสริมให้มีการจ้างงาน และการทำงานอย่างเหมาะสมในทุกเพศ</li> </ul>	
 <p>โครงสร้างพื้นฐาน นวัตกรรมและอุตสาหกรรม</p>	ความเจริญ	<p>ลูกค้า</p> <p>พนักงาน</p> <p>พันธมิตร</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การพัฒนาสินค้า บริการ และนวัตกรรม</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>การใช้ทรัพยากร ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม</li> </ul>

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
เป้าหมายที่ 9 สร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรม ที่ครอบคลุมและยั่งยืน และส่งเสริมนวัตกรรม					<ul style="list-style-type: none"> <li>สนับสนุนการวิจัยเพื่อปรับปรุงกระบวนการก่อสร้าง</li> </ul>
 <p>เป้าหมายที่ 10 ลดความไม่เสมอภาคภายในและระหว่างประเทศ</p>	ความเจริญ	ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียม</li> <li>เคารพสิทธิมนุษยชน และให้ความสำคัญกับการให้โอกาสที่เท่าเทียมแก่ผู้พิการ</li> </ul>	
 <p>เป้าหมายที่ 11 ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ มีความครอบคลุม ปลอดภัย ยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง และยั่งยืน</p>	ความเจริญ	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> <li>การพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงพื้นที่สีเขียวให้แก่ชุมชน</li> <li>การพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืน</li> <li>พัฒนาโครงการบนพื้นที่ขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดการมลพิษและของเสียในชุมชน</li> </ul>

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
				<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างชุมชนที่น่าอยู่ ที่ปลอดภัยเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการสร้างสังคม</li> </ul>	
 <p>เป้าหมายที่ 12 สร้างหลักประกันให้มีแบบแผนการผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน</p>	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>การบริหารห่วงโซ่อุปทาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน</li> <li>วางแผนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>ส่งเสริมให้มีการรีไซเคิลและการลดปริมาณขยะภายในองค์กร</li> <li>ออกแบบโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน</li> <li>วางแผนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>ส่งเสริมให้มีการรีไซเคิลและการลดปริมาณขยะภายในองค์กร</li> <li>ออกแบบโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน</li> </ul>
 <p>เป้าหมายที่ 13 ปฏิบัติการอย่างเร่งด่วนเพื่อต่อสู้กับการ</p>	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ชุมชน			<ul style="list-style-type: none"> <li>ออกแบบโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>พัฒนากระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>มีมาตรการการจัดการผลกระทบของการ</li> </ul>

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
เปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และผลกระทบที่เกิดขึ้น					เปลี่ยนแปลงสภาพ อากาศ
 <p>เป้าหมายที่ 14 อนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากมหาสมุทร ทะเล และทรัพยากรทางทะเลอย่างยั่งยืน เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน</p>	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม				
 <p>เป้าหมายที่ 15 ปกป้องฟื้นฟู และสนับสนุนการใช้ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน จัดการป่าไม้ที่ยั่งยืน ต่อสู้การกลายสภาพเป็นทะเลทราย หยุดการเสื่อมโทรมของที่ดินและฟื้นสภาพกลับมาใหม่ และหยุดการ</p>	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ชุมชน			<ul style="list-style-type: none"> <li>มีการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อระบบนิเวศเดิม</li> <li>ดำเนินการก่อสร้างโดยหลีกเลี่ยงและป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อระบบนิเวศ</li> <li>รักษาและดูแลระบบนิเวศภายในโครงการให้มีความสมบูรณ์และยั่งยืน</li> </ul>

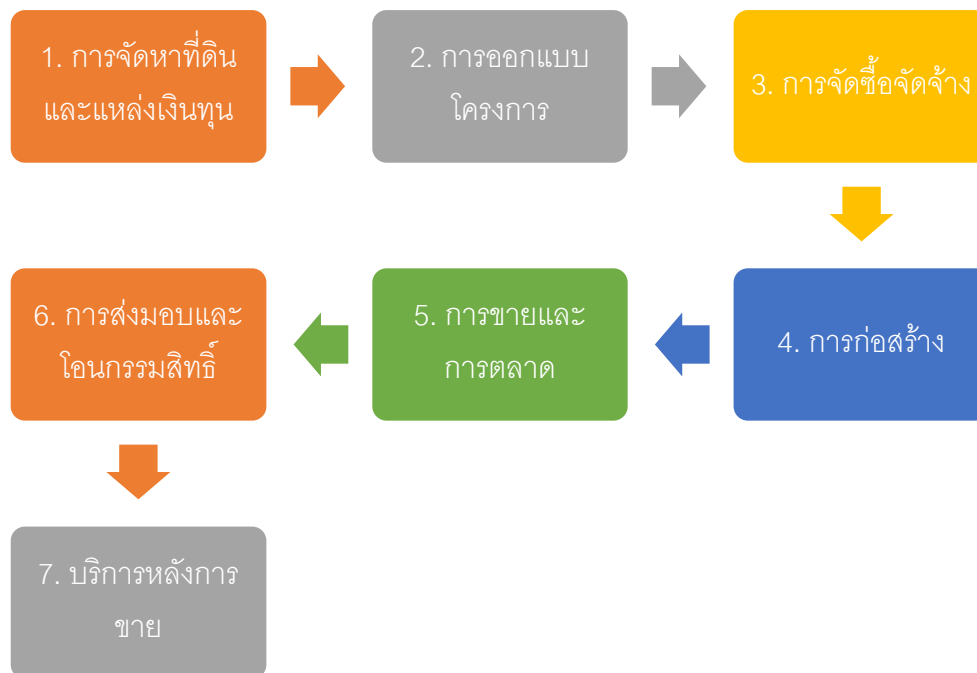
ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
สูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพ					
 <p>เป้าหมายที่ 16 ส่งเสริมสังคมที่สงบสุขและครอบคลุมเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ให้ทุกคนเข้าถึงความยุติธรรม และสร้างสถาบันที่มีประสิทธิภาพ รับผิดชอบ และครอบคลุมในทุกระดับ</p>	สันติภาพ	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น		<ul style="list-style-type: none"> <li>การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน</li> <li>การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม</li> <li>การดูแลและการให้บริการอย่างเป็นมาตรฐานและยุติธรรม</li> </ul>	
 <p>เป้าหมายที่ 17 เสริมความแข็งแกร่งให้แก่งlobal การดำเนินงานและฟื้นฟูหุ้นส่วนความร่วมมือระดับโลก เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน</p>	หุ้นส่วนเพื่อบรรลุเป้าหมาย	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น			<ul style="list-style-type: none"> <li>การเติบโตทางธุรกิจ</li> <li>การพัฒนาสินค้าและบริการ</li> <li>การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม</li> <li>การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</li> </ul>



## 3.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

## 3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ เป็นดังนี้



ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
1. การจัดหาที่ดินและแหล่งเงินทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อการพัฒนาโครงการ</li> <li>การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย และวิเคราะห์คู่แข่ง</li> <li>การจัดหาแหล่งเงินทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>เจ้าของที่ดิน</li> <li>ชุมชน</li> </ul>
2. การออกแบบโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบโครงการ การจัดสรรพื้นที่และรูปแบบโครงการ</li> <li>ความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย</li> <li>การคัดเลือกวัสดุในการก่อสร้าง</li> <li>การยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>
3. การจัดซื้อจัดจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสรรหา คัดเลือกผู้รับเหมา</li> <li>การจัดหาวัสดุในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> </ul>
4. การก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>กระบวนการกฎเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมา</li> <li>กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม</li> <li>การควบคุมงานก่อสร้าง และการตรวจสอบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>ชุมชน</li> </ul>

ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
	<ul style="list-style-type: none"> <li>การดูแลสภาพแวดล้อมเพื่อไม่ให้ชุมชนโดยรอบได้รับผลกระทบ</li> <li>การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดปริมาณการปล่อยมลภาวะ ของเสียต่างๆ จากการก่อสร้าง</li> <li>การปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการ</li> <li>การดูแลรับเรื่องร้องเรียน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>
5. การขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>การให้ข้อมูลที่ชัดเจนต่อลูกค้า</li> <li>การดูแลรักษาข้อมูลของลูกค้า</li> <li>การสำรวจความพึงพอใจ</li> <li>เครื่องมือในการสื่อสารการตลาด</li> <li>กิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>สถาบันการเงิน</li> <li>คู่ค้า</li> </ul>
6. การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>การอำนวยความสะดวกต่อลูกค้าในการดำเนินการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน</li> <li>การตรวจรับบ้าน และการแก้ไขงานต่างๆ การโอนกรรมสิทธิ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลูกค้า</li> <li>พนักงาน</li> <li>สถาบันการเงิน</li> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>
7. บริการหลังการขาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิติบุคคล</li> <li>การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า</li> <li>การดูแลรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลูกบ้าน</li> <li>พนักงาน</li> </ul>

## 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม</li> <li>การพัฒนาทักษะความรู้ของพนักงาน</li> <li>สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี และมีความปลอดภัย</li> <li>ความเท่าเทียมและสิทธิขั้นพื้นฐาน</li> <li>ความมั่นคงและความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน</li> <li>การส่งเสริมคุณภาพชีวิต เน้นการมีความสุขในชีวิตและการทำงาน</li> <li>ได้รับการสื่อสารนโยบายและกระบวนการต่างๆ ของบริษัท</li> <li>ให้ความสำคัญกับพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>วิสัยทัศน์และนโยบายของบริษัทฯ</li> <li>ประกาศข้อบังคับ และกฎระเบียบของบริษัทฯ</li> <li>กิจกรรมต่างๆ ของบริษัท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การดูแลและปฏิบัติอย่างเท่าเทียม</li> <li>การสื่อสารเป้าหมาย กลยุทธ์ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ</li> <li>การสนับสนุนศักยภาพการทำงาน ค่าตอบแทน สวัสดิการ การแต่งตั้ง และโยกย้ายอย่างเป็นธรรม</li> <li>การกำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน</li> <li>พนักงานมีความผูกพันกับองค์กร</li> </ul>
ผู้ถือหุ้น / นักลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง</li> <li>การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงต่อเวลา เชื่อถือได้</li> <li>การบริหารเป็นไปตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถตรวจสอบได้</li> <li>ผลตอบแทนจากการลงทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี</li> <li>รายงานประจำปี</li> <li>กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน(Opportunity Day)</li> <li>การเผยแพร่ข่าวผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>เว็บไซต์บริษัทฯ ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามแนวทางและกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>การปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี</li> <li>การจ่ายเงินปันผล ผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมเป็นไปตามนโยบาย</li> <li>การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน โปร่งใส</li> <li>การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล</li> <li>ราคาหลักทรัพย์มีมูลค่าสูงขึ้น</li> <li>มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน</li> <li>การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Line Official : @KUN-Insight</li> <li>การติดต่อทางโทรศัพท์และอีเมล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีช่องทางสำหรับการเปิดเผยข้อมูลและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน</li> </ul>
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>การผลิตสินค้าที่มีคุณภาพ มีความปลอดภัย และราคาที่เหมาะสม เป็นธรรม</li> <li>ได้รับการสื่อสาร ข้อมูลของผลิตภัณฑ์อย่างถูกต้อง</li> <li>ได้รับการบริการหลังการขายที่รวดเร็ว ตรงเวลา และการให้ข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน</li> <li>มีช่องทางในการแสดงความคิดเห็น เสนอแนะ และร้องเรียนที่สะดวก</li> <li>การสร้างความพึงพอใจ การบริหารจัดการข้อร้องเรียนได้รวดเร็ว</li> <li>การเคารพสิทธิของลูกค้า</li> <li>การรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เว็บไซต์บริษัท</li> <li>ช่องทางออนไลน์ต่างๆ เช่น Facebook , Instagram, Line Official</li> <li>แบบสอบถามสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาสินค้าให้มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับปรุงอย่างรวดเร็ว</li> <li>การปฏิบัติตามนโยบายเรื่องการปกป้องคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล</li> <li>การรักษาความลับของลูกค้า</li> <li>มีการจัดทำเอกสารสัญญาตามมาตรฐาน</li> <li>ดูแลรับเรื่องการแจ้งข้อร้องเรียนและระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า</li> </ul>
คู่ค้า / ร้านค้า / ผู้รับเหมา	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดซื้อ จัดจ้างที่เป็นธรรม และปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดการร้องเรียน</li> <li>การแบ่งปันความรู้</li> <li>มีการประเมินผลผู้รับเหมา ร้านค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นธรรมและเท่าเทียม</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกการจัดซื้อ จัดจ้างที่ชัดเจน</li> <li>การจัดซื้อ จัดจ้าง อย่างต่อเนื่อง</li> <li>การปฏิบัติงานตรงตามสัญญา</li> <li>การให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม</li> <li>การสร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ</li> <li>สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>การเคารพในสิทธิมนุษยชน</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามกรอบแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างอย่างสุจริต เป็นธรรม และตรวจสอบได้</li> <li>การรักษาความลับ ข้อมูลทางการค้า</li> <li>การแบ่งปันความรู้</li> </ul>
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> <li>การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดกิจกรรม และการช่วยเหลือชุมชนบริเวณใกล้เคียง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม</li> <li>สนับสนุนการพัฒนาคุณภาพชีวิต เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัยให้สังคมและสิ่งแวดล้อม</li> <li>การสำรวจความต้องการ ความพึงพอใจ และผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง</li> </ul>
หน่วยงานราชการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินการตามข้อกำหนดกฎหมาย/กฎระเบียบตามที่ราชการกำหนด</li> <li>ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> <li>ให้ความร่วมมือต่อหน่วยงานราชการตามที่ร้องขอ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานประจำปี</li> <li>การศึกษาและอบรมเกี่ยวกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ</li> <li>หน่วยงานราชการให้ความเชื่อมั่นในการทำธุรกิจ</li> </ul>
หน่วยงานกำกับภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและมีธรรมาภิบาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การรายงานผลการดำเนินงาน</li> <li>นโยบายการกำกับดูแลกิจการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัท ที่ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาล</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>การแสดงความเคารพด้านสิทธิมนุษยชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จรรยาบรรณธุรกิจ</li> <li>กฎเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด</li> <li>การแสดงความเคารพด้านสิทธิมนุษยชน</li> </ul>	
คู่แข่ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การแข่งขันที่เป็นธรรม</li> <li>การรักษาความลับทางธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>นโยบายของบริษัทฯ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันที่ดี</li> <li>ดำเนินการแข่งขันอย่างเป็นธรรม</li> </ul>
เจ้าหนี้	<ul style="list-style-type: none"> <li>ชำระหนี้ตรงตามกำหนด</li> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ อย่างเคร่งครัด</li> <li>ใช้เงินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาและเงื่อนไขการชำระหนี้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการชำระหนี้</li> <li>บริหารจัดการเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์</li> <li>บริหารเงินให้มีประสิทธิภาพ ฐานะการเงินที่มั่นคง</li> </ul>

## 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

## 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบาย แนวทางในการอนุรักษ์พลังงาน และการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานตั้งแต่กระบวนการจัดหาที่ดิน การออกแบบ การก่อสร้าง จนถึงการเข้าอยู่อาศัย เพื่อให้มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างสมดุล และมั่นใจได้ว่าจะมีการบริหาร การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ส่งผลกระทบลบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดหรือไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง มีการจัดทำแผนงานในการก่อสร้างโครงการ และแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยเริ่มตั้งแต่ก่อนการก่อสร้าง, ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก่อนการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบจะมีการวางผังโครงการ การวางผังบ้าน โดยจะคำนึงถึงทิศทางลม และแสงแดด</li> <li>การเน้นพื้นที่สีเขียว การเก็บรักษาดงสภาพทรัพยากรธรรมชาติ</li> <li>การออกแบบเพื่อรองรับสถานการณ์ภัยพิบัติ เช่น น้ำท่วม</li> <li>การออกแบบระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้เกิดการใช้ น้ำ ไฟ อย่างมีประสิทธิภาพ</li> </ul>
ระหว่างการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสำรวจชุมชนข้างเคียง</li> <li>การคำนวณจัดทำ BOQ</li> <li>การก่อสร้างที่ลดการเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ลดของเสีย มลพิษต่างๆ</li> <li>การบริหารจัดการควบคุมคุณภาพ</li> </ul>
หลังการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการนิติบุคคลด้านระบบสาธารณูปโภค</li> <li>การประชาสัมพันธ์ สื่อสารเรื่องการกำจัดของเสียต่างๆ เช่น การจัดการขยะ การป้องกันฝุ่นละออง</li> </ul>

## 1) แนวปฏิบัติการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย และสภาพแวดล้อม

- การดำเนินการและบริหารจัดการทรัพยากรควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสภาพอากาศ สิ่งแวดล้อมในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน เพื่อให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ อย่างเคร่งครัด
- การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย การบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน ของเสีย การดูแลสภาพอากาศ และสิ่งแวดล้อม ให้มีความเหมาะสมกับปริมาณที่ใช้ โดยมุ่งเน้นการลดปริมาณการใช้ ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- การสร้างความตระหนักเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม โดยสื่อสารให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียเข้าใจและปฏิบัติได้อย่างถูกต้องในการดูแล รักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม รวมถึงการดูแลสภาพภูมิอากาศ และสิ่งแวดล้อม
- การสนับสนุนการให้ความรู้ การอบรม เพื่อพัฒนาการบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม
- การพัฒนาความรู้ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม พลังงาน และทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2) แนวปฏิบัติการจัดการระบบนิเวศ และความหลากหลายทางชีวภาพ

- การกำหนดแนวทางในการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ รวมถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- การเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์ในการก่อสร้างที่มาจากแหล่งผลิตที่ถูกต้องตามกฎหมาย มิได้มาจากพื้นที่ที่มีประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ และลดการก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก
- การจัดให้มีมาตรการดูแลการจัดการสิ่งแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และระบบนิเวศ เพื่อลด การเกิดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการ
- การส่งเสริมให้พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียตระหนักถึงผลกระทบด้านระบบนิเวศ และความ หลากหลายทางชีวภาพจากการดำเนินธุรกิจ และการปลูกจิตสำนึกให้พนักงานมีส่วนร่วมในการแสดง ความรับผิดชอบต่อ
- การเปิดเผย การสื่อสารเรื่องการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ รวมถึงมาตรการ ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนให้กับชุมชน และสังคม ในกรณีพบ เห็นการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการทำลายระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

3) แนวปฏิบัติการดูแลและการพัฒนาสังคม

- การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- การสนับสนุนการมีส่วนร่วม และการพัฒนาชุมชน และสังคม ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี
- การส่งเสริมกิจกรรมที่สร้างประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในระยะยาว เพื่อให้สอดคล้อง กับการดำเนินธุรกิจ
- การสนับสนุนการอนุรักษ์และฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความสมดุลทางธรรมชาติ



## 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้กำหนดแผนการบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน และสภาพแวดล้อม เพื่อให้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจ ครอบคลุมในทุกกระบวนการดำเนินงานตั้งแต่กระบวนการออกแบบ การจัดซื้อ การก่อสร้าง การพัฒนาสินค้าและบริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม โดยการลดปริมาณการใช้พลังงาน น้ำ การกำจัดของเสีย และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการดำเนินงานลง โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

## 1) การจัดการพลังงาน

พลังงานไฟฟ้าเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญต่อกระบวนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้ลดการใช้พลังงานภายในบริษัทฯ และเพื่อนำบริษัทฯ พัฒนาได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบสำนักงาน และโครงการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม โดยเน้นเรื่องทิศทางลม และแสงแดด เพื่อเป็นการประหยัดการใช้พลังงานไฟฟ้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสินค้าและผลิตภัณฑ์ด้านคุณภาพ ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม โดยเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อที่จะเป็นการพัฒนาประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน

โดยบริษัทฯ มีการตั้งเป้าหมายในการลดใช้พลังงานให้ได้ โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของบริษัทฯ

	ปี 2565		ปี 2566	
	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)	ร้อยละ
สำนักงานใหญ่	109,157	80.51	107,970	72.00
สำนักงานขาย	26,417	19.49	41,998	28.00
รวม	135,574	100.00	149,968	100.00

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเปิดสำนักงานขายสำหรับโครงการใหม่

## 2) การจัดการน้ำ

บริษัทฯ มีการบริหารการใช้ทรัพยากรน้ำ โดยคำนึงถึงปริมาณและผลกระทบที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งบริษัทฯ มีการใช้สุขภัณฑ์แบบ Dual Flush ที่จะช่วยในการประหยัดน้ำ, การนำน้ำกลับมาใช้ใหม่สำหรับการรดน้ำต้นไม้, ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อจัดการน้ำทิ้งอย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับโครงการก่อสร้าง และโครงการที่มีผู้พักอาศัย บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง และนิติบุคคลจะต้องจัดระบบจัดการน้ำเสียตามที่กฎหมายกำหนด โดยน้ำทิ้งที่ระบายออกจากโครงการก่อสร้างจะต้องมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำตามมาตรฐานน้ำเสีย และผ่านการบำบัดก่อนปล่อยออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะ อาทิเช่น การติดตั้งถังดักไขมันบริเวณจุดล้างชำระ การจัดทำระบบระบายน้ำลงสู่ท่อสาธารณะซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจะนำกลับมาใช้ภายในโครงการได้ใหม่ โดยการนำไปรดน้ำต้นไม้ ล้างพื้นถนน และฉีดทำความสะอาด ซึ่งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้น้ำ และลดการระบายน้ำจากโครงการสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ

3) การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สร้างของเสียและขยะมูลฝอยที่มาจากกระบวนการต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายการลดปริมาณของเสีย และขยะมูลฝอยลง โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป และลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง ลดการเกิดของเสีย การสนับสนุนการจัดการขยะพลาสติก และนำทรัพยากรมาหมุนเวียนใช้ซ้ำ หรือนำวัสดุที่ผ่านการผลิตซ้ำกลับมาใช้ใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยบริษัทฯ มีการจัดการขยะและของเสียตามหลักการ 3R (Reduce, Reuse, Recycle) และการคัดแยกขยะ ทั้งนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมเรื่องการบริหารจัดการขยะ นำไปแปรรูปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และลดปริมาณขยะที่ต้องถูกนำไปฝังกลบหรือเผา

บริษัทฯ วางแผนเรื่องแนวทางการคัดแยกขยะ และการลดการผลิตขยะมูลฝอย เช่น ลดการใช้ขวดน้ำพลาสติก การคัดแยกขยะ การนำขยะกระดาษและพลาสติกไปรีไซเคิล เป็นต้น การบริจาคขยะที่สามารถนำไปรีไซเคิลต่อได้ เช่น ฝาขวดน้ำพลาสติก หลอด ปฏิติน

4) การบริหารจัดการของเสียในโครงการ

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบการนำขยะออกจากพื้นที่ทั้งหมดเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ (ขยะที่เกิดจากงานก่อสร้าง และขยะที่เกิดจากคนงาน) โดยจัดการขยะเศษวัสดุจากการก่อสร้างทางบริษัทฯ ได้มีแจ้งให้ผู้รับเหมาจัดเก็บและรวบรวม เช่น เศษปูน หิน เหล็ก ให้เรียบร้อย รวมถึงการกวาดชำระล้างทำความสะอาดบริเวณโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเป็นประจำ สำหรับขยะที่เกิดจากคนงานผู้รับเหมาจะต้องควบคุมคนงานให้คัดแยกขยะ และทิ้งขยะลงในถังขยะที่จัดเตรียมไว้เท่านั้น และมีการประสานงานกับหน่วยงานให้เข้ามาเก็บขยะไปกำจัด เพื่อไม่ให้มีขยะคงค้าง

5) การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยมีแหล่งการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 3 ส่วน แบ่งเป็นประเภท (Scope) ดังนี้

ประเภทที่ 1 (Scope 1)	การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ โดยตรง (Direct Emissions) เช่น การเผาไหม้ของเครื่องจักร การใช้พาหนะของบริษัทฯ (ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ) การใช้สารเคมีในการบำบัดน้ำเสีย การรั่วซึม/รั่วไหล จากกระบวนการหรือกิจกรรม ก๊าซหุงต้ม สารดับเพลิง เป็นต้น
ประเภทที่ 2 (Scope 2)	การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงาน (Energy Indirect Emissions) ได้แก่ การซื้อพลังงานมาใช้ในการบริษัทฯ เช่น พลังงานไฟฟ้า พลังงานความร้อน พลังงานไอน้ำ เป็นต้น
ประเภทที่ 3 (Scope 3)	การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมด้านอื่นๆ เช่น จากการเดินทางของพนักงานด้วยพาหนะที่ไม่ใช่ขององค์กร การเดินทางไปสัมมนานอกสถานที่ การใช้วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ของเสียจากเศษอาหาร ปริมาณการเกิดของเสียประเภทขยะจากสวนและการตัดแต่งต้นไม้ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตการใช้ทรัพยากร พลังงานที่ก่อให้เกิดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

ประเภทที่ 1 (Scope 1)	การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง เป็นก๊าซเรือนกระจกที่มีการเผาไหม้เคลื่อนที่จากยานพาหนะที่เป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ ปริมาณการใช้น้ำมัน การเผาไหม้ของเชื้อเพลิง โดยบริษัทฯ มียานพาหนะจำนวน 7 คัน
ประเภทที่ 2 (Scope 2)	การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงาน เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากไฟฟ้าที่นำเข้ามาใช้ภายในบริษัทฯ ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าของบริษัทฯ โดยครอบคลุมสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีปริมาณการใช้ไฟจากอาคารสำนักงาน สำนักงานขาย จำนวน 2 แห่ง และรถกอล์ฟไฟฟ้า จำนวน 2 คัน
ประเภทที่ 3 (Scope 3)	การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมด้านอื่นๆ เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้กระดาษของบริษัทฯ การใช้น้ำประปา

ประเภทที่ 1 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง เป็นก๊าซเรือนกระจกที่มีการเผาไหม้เคลื่อนที่จากยานพาหนะที่เป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ ปริมาณการใช้น้ำมัน การเผาไหม้ของเชื้อเพลิง โดยบริษัทฯ มียานพาหนะจำนวน 7 คัน โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

## ปริมาณการใช้น้ำมัน

	ปี 2565		ปี 2566	
	ปริมาณการใช้น้ำมัน (ลิตร)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้น้ำมัน (ลิตร)	ร้อยละ
น้ำมันเบนซิน	2,582.56	78.71	2,662.70	76.00
น้ำมันดีเซล	698.70	21.29	840.65	24.00
รวม	3,281.26	100.00	3,503.35	100.00

ประเภทที่ 2 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงาน เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากไฟฟ้าที่นำเข้ามาใช้ภายในบริษัท ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าของบริษัท โดยครอบคลุมสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย ทั้งนี้ บริษัท มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าจากอาคารสำนักงาน สำนักงานขาย จำนวน 2 แห่ง และรถกอล์ฟไฟฟ้า จำนวน 2 คัน โดยบริษัท จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

## ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของบริษัท

	ปี 2565		ปี 2566	
	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)	ร้อยละ
สำนักงานใหญ่	109,157	80.51	107,970	72.00
สำนักงานขาย	26,417	19.49	41,998	28.00
รวม	135,574	100.00	149,968	100.00

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัท มีเปิดสำนักงานขายสำหรับโครงการใหม่

ประเภทที่ 3 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมด้านอื่นๆ เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้กระดาษของบริษัท การใช้น้ำประปา โดยบริษัท จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

## ปริมาณการใช้น้ำ

	ปี 2565		ปี 2566	
	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	ร้อยละ
สำนักงานใหญ่	4,285	86.51	2,515	65.46
สำนักงานขาย	668	13.49	1,327	34.54
รวม	4,953	100.00	3,842	100.00

ปริมาณการใช้น้ำเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเปิดสำนักงานขายสำหรับโครงการใหม่

#### ปริมาณการใช้กระดาษ

	ปี 2565		ปี 2566	
	ปริมาณการใช้กระดาษ (แผ่น)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้กระดาษ (แผ่น)	ร้อยละ
สำนักงานใหญ่	158,200	87.55	91,050	83.88
สำนักงานขาย	22,500	12.45	17,500	16.12
รวม	180,700	100.00	108,550	100.00

### 3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ มีนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน โดยบริษัทฯ ยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักปรัชญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และไม่เลือกปฏิบัติ ทั้งด้านการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน การเลือกตำแหน่งงาน การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน โดยไม่มีการแบ่งแยกความแตกต่างทางเพศ อายุ สถาบันการศึกษา เชื้อชาติ และศาสนา

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะสนับสนุนการจ้างงานแก่กลุ่มผู้ด้อยโอกาส (ผู้พิการ ทุพพลภาพ) เพื่อสร้างโอกาส สร้างอาชีพ และรายได้ที่มั่นคง และเป็นส่วนหนึ่งของการบรรลุเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีกลุ่มผู้ด้อยโอกาสเข้ามาสมัครทำงานที่บริษัทฯ

##### 3.4.1.1 การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้าน เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของการให้คุณค่ากับอัตลักษณ์ของบุคคลแต่ละคน โดยมีการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพ รวมถึงการปฏิบัติต่อกันอย่างเสมอภาค และต่อต้านการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี การเคารพสิทธิมนุษยชนของเพื่อนร่วมงาน ตลอดจนการไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานหลังจากพ้นสภาพการเป็นพนักงานไปแล้ว

##### 3.4.1.2 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมในทุกด้าน มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติการทำงาน การจ่ายค่าตอบแทน สวัสดิการ และสิทธิแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยกำหนดหลักการในการสรรหา คัดเลือก การว่าจ้างพนักงานอย่างเป็นธรรม

### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

#### 3.4.2.1 พนักงาน

บริษัทฯ มีการว่าจ้างพนักงานโดยพิจารณาคุณสมบัติที่เหมาะสมกับองค์กรและตำแหน่งงาน โดยสนับสนุนการจ้างงานอย่างเป็นธรรม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติ รวมถึงไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้สมัครด้านเพศ เชื้อชาติ ศาสนา และไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงานต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก และไม่จ้างงานกับคู่ค้าที่มีการกระทำดังกล่าว และมีการเก็บข้อมูลเฉพาะบุคคลในการสมัครงานเป็นความลับ

##### ■ การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของผู้สมัครงาน และพนักงาน ทั้งพนักงานปัจจุบัน และพนักงานที่พ้นสภาพจากการเป็นพนักงานแล้ว โดยมีการปฏิบัติงานเรื่องการเข้าถึงข้อมูลและการเผยแพร่ข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน ทั้งนี้ จะต้องได้รับความยินยอมจากพนักงานในการให้บริษัทฯ เข้าถึงข้อมูลและความเป็นส่วนตัวส่วนต่างๆ ที่เป็นสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน

##### ■ การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มีการเคารพสิทธิในการแสดงความเห็นของพนักงาน อิสระในการแสดงความเห็น โดยไม่มีการแทรกแซง โดยมีช่องทางในการสื่อสารรับฟังความเห็นจากผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ในกรอบขอบข่ายงาน การเลื่อนตำแหน่ง บริษัทฯ มีการคัดเลือกจากความสามารถ ไม่มีการเลือกปฏิบัติ ซึ่งจะไม่นำเรื่องความแตกต่างทางเพศ เชื้อชาติ ศาสนา ฐานะ และสังคมมาเป็นตัวชี้วัด

##### ■ การป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องการป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล เนื่องจากเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ทุกคนจะต้องได้รับอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ มีการปฏิบัติตามข้อบังคับเกี่ยวกับการจ้างงานและการปฏิบัติต่อพนักงานตามกฎหมายแรงงาน และประเด็นอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชน เช่น ข้อจำกัดเรื่องเพศ เชื้อชาติ ศาสนา โดยบริษัทฯ จะพิจารณาถึงความสามารถและความเหมาะสมของผู้สมัครงานเป็นสำคัญ บริษัทฯ มีช่องทางในการร้องเรียนเรื่องการละเมิดสิทธิมนุษยชน

##### ■ การจ้างงาน

สำหรับการสรรหาว่าจ้างพนักงาน บริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติที่เหมาะสมและตำแหน่งที่ต้องการ โดยจะไม่มีข้อจำกัดเรื่องเพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา แต่จะให้ความสำคัญกับ

ศักยภาพในการทำงาน ซึ่งจะคัดเลือกบุคคลให้เหมาะสมกับตำแหน่งงาน จะมีการทดสอบความรู้ความถนัดตามตำแหน่งงาน รวมถึงการสัมภาษณ์งานเพื่อจะได้บุคคลที่เหมาะสม

■ การพัฒนาและการฝึกอบรมพนักงาน

บริษัทฯ มีการส่งเสริมการฝึกอบรมพัฒนาให้กับพนักงาน เพื่อเป็นการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ มีการจัดอบรมดังนี้

- (1) การจัดอบรมให้กับพนักงานใหม่ เพื่อให้รับทราบข้อมูลของบริษัทฯ และวัฒนธรรมขององค์กร
- (2) การฝึกอบรมให้กับพนักงาน โดยจะมีทั้งการฝึกอบรมทั้งบริษัทฯ และการฝึกอบรมรายบุคคลตามสายงาน เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานได้เข้าอบรมในสิ่งที่ตนเองอยากพัฒนาศักยภาพ

■ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยในการปฏิบัติงาน และมีการบังคับใช้กับพนักงาน ผู้รับเหมาอย่างเคร่งครัด เพื่อให้เกิดการทำงานที่มีความปลอดภัย โดยบริษัทฯ จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยระดับวิชาชีพ ในการดูแลความปลอดภัยให้กับพนักงานและหน่วยงาน รวมถึงสร้างความเข้าใจในการบริหารและการดูแลความปลอดภัยให้กับพนักงาน เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจ และรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม โดยจะมีการสื่อสารเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานให้พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานได้ตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติงานเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบความปลอดภัยของโครงการก่อสร้างต่างๆ จัดทำรายงานด้านความปลอดภัยในแต่ละโครงการ เพื่อนำเสนอกับผู้บริหารรับทราบ และประเมินความปลอดภัยด้านต่างๆ เช่น ความปลอดภัยในการก่อสร้าง ความสะอาดสุขอนามัยภายในโครงการและชุมชนบริเวณรอบข้าง โดยจะมีการประเมินอย่างต่อเนื่องทุกเดือน ซึ่งจะมีเกณฑ์ในการประเมินกับผู้รับเหมาและผู้ที่เกี่ยวข้องที่ผ่านและไม่ผ่านเกณฑ์ประเมิน โดยบริษัทฯ จะรวบรวมผลการประเมิน เพื่อนำไปพัฒนา แก้ไข ปรับปรุงต่อไป

บริษัทฯ มีการจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้พนักงาน เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่ดีต่อการทำงาน รวมถึงคำนึงถึงสุขภาพอนามัย ความสะอาด และความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน มีการจัดสภาพแวดล้อม ความปลอดภัย เช่น แสงสว่างที่เหมาะสมต่อการ

ทำงาน บริเวณสำหรับรับประทานอาหาร การทำความสะอาด ซึ่งจะมีการทำความสะอาดทุกวัน ในช่วงเช้า กลางวัน และช่วงเย็น มีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นต้น

สำหรับการปฏิบัติงานของพนักงานที่จะต้องทำงานหน้างาน จะต้องมีการสวมใส่ อุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคลขณะทำงาน การรักษาความปลอดภัยในพื้นที่และภายในโครงการ การทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงดัง การทำงานที่เกิดฝุ่นละออง การทำงานบนที่สูง การรักษาสุขภาพอนามัยส่วนบุคคล และมีการกำกับดูแล ตรวจสอบการทำงานที่ไม่ปลอดภัยต่างๆ

ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ทางบริษัทฯ มีแผนการรับมือกับเหตุการณ์ดังกล่าว โดยมีการกำหนดมาตรการป้องกันการดูแลความปลอดภัย และการเตรียมความพร้อมสำหรับการปฏิบัติงานของพนักงาน หากมีสถานการณ์ฉุกเฉินเกิดขึ้น โดยมีการเตรียมความพร้อมรับมือกับสถานการณ์ดังนี้

- (1) จัดเตรียมความพร้อมสำหรับการทำงานที่บ้าน (Work From Home) เพื่อลดความเสี่ยงในการเดินทาง หรือสำหรับกลุ่มพนักงานที่มีความเสี่ยง เช่น การจัดเตรียมระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ, การจัดประชุมผ่านออนไลน์ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้ โดยไม่มีการหยุดชะงัก
- (2) การช่วยเหลือชุมชน สังคม บริเวณรอบข้าง เช่น ลูกบ้านในโครงการของบริษัทฯ , โรงพยาบาลที่อยู่บริเวณใกล้เคียง
- (3) การตั้งเป้าหมายเป็นบริษัท ที่มีภูมิ โดยการจัดหาวัคซีนให้แก่พนักงาน ครอบครัว พนักงาน และลูกบ้าน ให้ได้รับวัคซีนให้ได้มากที่สุด

#### ■ สวัสดิการของพนักงาน

บริษัทฯ มีการจัดสวัสดิการให้กับพนักงานอย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง สร้างความผูกพันในองค์กร และรักษาพนักงาน ซึ่งมีการกำหนดโครงสร้างผลตอบแทน และสวัสดิการที่สร้างแรงจูงใจ การจ่ายผลตอบแทนในการทำงานที่เหมาะสมกับผลงาน ความสามารถ การกำหนดโครงสร้างเงินเดือนเพื่อให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ และผลการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและความเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และอยู่ในอัตราที่จะต้องสามารถแข่งขันได้ และเพื่อดึงดูดใจ จูงใจและรักษาผู้บริหารและพนักงานซึ่งมีความสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ในระยะยาว



สำหรับการจ่ายโบนัสนั้น จะดำเนินการจ่ายโดยให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละปี อีกทั้งพิจารณาเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน (OKRs) ของผู้บริหาร และพนักงานแต่ละบุคคล เพื่อให้การพิจารณาสอดคล้องกับผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว

(1) สวัสดิการที่เป็นตัวเงิน

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงาน และครอบครัว โดยจะมีเงินสะสมของพนักงาน และเงินสมทบของบริษัทฯ

(2) สวัสดิการที่ไม่เป็นตัวเงิน

- การตรวจสุขภาพประจำปี บริษัทฯ ร่วมกับโรงพยาบาลจัดโปรแกรมตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงาน เพื่อเป็นการส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดี
- การช่วยเหลือพนักงานในวาระ โอกาสต่างๆ บริษัทฯ มีการช่วยเหลือพนักงานในวาระต่างๆ เช่น กรณีคลอดบุตร, กระเช้าเยี่ยมผู้ป่วยกรณีเข้ารับการรักษาตัวในโรงพยาบาล, กรณีบุคคลในครอบครัวเสียชีวิต, กรณีสมรส

### 3.4.2.2 ลูกค้า


บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพ ตรงความต้องการของลูกค้า ทั้งทำเล พื้นที่ใช้สอย ความสะดวกสบาย และราคาคุ้มค่า ซึ่งบริษัทฯ มีการพัฒนาสินค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ตรงความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ไลฟ์สไตล์ที่มีการปรับเปลี่ยนตามยุคสมัย

ในปี 2564 ทางบริษัทฯ ได้ร่วมมือกับ บริษัท เอแอลที เทเลคอม จำกัด (มหาชน) ในการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากเซลล์แสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร (Solar Rooftop) ภายในโครงการบ้านจัดสรรของकुณालัย เบื้องต้นจะนำร่องโปรเจกต์แรกโครงการकुณालัย พรีเมียม โซนบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี จำนวน 40 หลัง

โดยมีวัตถุประสงค์การติดตั้ง Solar Rooftop ในครั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ คำนึงถึงการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นให้ที่อยู่อาศัยโครงการที่พัฒนาโดยकुณालัยทุกโครงการได้ใช้พลังงานสะอาด เพราะต้องยอมรับว่าแนวโน้มผู้บริโภคในปัจจุบันหันมาให้ความสนใจการใช้พลังงานไฟฟ้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ดังนั้น ทางบริษัทฯ มองว่า Solar Rooftop ที่นอกจากจะเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมแล้ว ยังสามารถช่วยประหยัด ช่วยลดต้นทุนการใช้ไฟฟ้า รวมถึงสามารถขายไฟคืนให้หน่วยงานรัฐ เพื่อสร้างรายได้เพิ่มให้กับเจ้าของบ้านกรณีไฟฟ้าเหลือใช้อีกด้วย ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับบ้าน และโครงการ ในระยะยาวอีกด้วย เพื่อเตรียมสู่การเปลี่ยนแปลงไปสู่ Smart home ที่อยู่อาศัยของยุคดิจิทัล ที่ทั้งประหยัดพลังงาน เป็นพลังงานสะอาด และรองรับการใช้งานของรถยนต์ไฟฟ้าที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตอีกด้วย รวมถึงลดภาวะโลกร้อน การปล่อยการภาวะเรือนกระจก

ในปี 2566 ทางบริษัทฯ ได้มีการนำชุดเครื่องครัวของ SEAFORM - German Kitchens & Wardrobes - since 1917 ประเทศเยอรมนี มาติดตั้งสำหรับโครงการ นาวารำ รังสิตคลอง 2 และโครงการ นาวารำ พระราม 2 - บางขุนเทียน โดยชุดเครื่องครัวที่บริษัทฯ คัดเลือกมาได้รับสัญลักษณ์ต่างๆ ดังนี้

	<p>BLUE ANGEL</p> <p>เฟอร์นิเจอร์ของเรามีสัญลักษณ์ Blue Angel เนื่องจากวัสดุที่ทำจากไม้วัสดุไม้ที่ใช้มาจากป่าไม้ที่ปลูกทดแทนอย่างยั่งยืน มีการผลิตและแปรรูปโดยปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่ำ ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ</p>
	<p>CLIMATE-NEUTRAL BUSINESS (ธุรกิจที่เป็นกลางต่อสภาพภูมิอากาศ)</p> <p>ฝ่ายบริหารและทีมงานทั้งหมดได้ตั้งเป้าหมายที่จะรักษาสภาพแวดล้อมที่สมบูรณ์ไว้สำหรับคนรุ่นหลังในอนาคต ด้วยวิธีนี้เราจึงมีส่วนร่วมที่เชื่อถือได้ในการปกป้องสภาพภูมิอากาศของเรา</p>
	<p>MADE IN GERMANY (ผลิตในประเทศเยอรมนี)</p> <p>ตรารับรองคุณภาพ "Furniture Made in Germany" เป็นการยืนยันว่าการก่อสร้าง การประกอบ และการทดสอบคุณภาพของเฟอร์นิเจอร์ของเราไม่ได้เกิดขึ้นที่อื่นนอกจากในเยอรมนี</p>
	<p>CLIMATE-POSITIVE COMPANY (บริษัทที่มีสภาพภูมิอากาศเชิงบวก)</p> <p>.ในความร่วมมือกับ Fokus Zukunft GmbH &amp; Co. KG เราได้ดำเนินการคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ของเราทั่วทั้งห่วงโซ่อุปทาน และลงทุนในโครงการที่ไม่เพียงชดเชยคาร์บอนทั่วโลกของเราเท่านั้น แต่ยังเกินกว่านั้นอีกด้วย</p>
	<p>THE GOLDEN "M"</p> <p>"Golden M" จากสมาคมประกันคุณภาพเฟอร์นิเจอร์แห่งเยอรมนี (Deutsche Gütegemeinschaft Möbel e.V. - DGM) ถือเป็นเครื่องหมายการันตีด้านคุณภาพสำหรับเฟอร์นิเจอร์ที่เข้มงวดที่สุดในยุโรป</p>
	<p>RKT</p> <p>บริษัท Recycling Kontor Transportverpackungen GmbH ที่ตั้งอยู่ในโคโลญจน์ ประเทศเยอรมนี ดำเนินการนำบรรจุภัณฑ์จัดส่งของเราเข้าสู่ระบบการจัดการขยะแบบ "Dual System" ของเยอรมนี โดยวัสดุที่นำกลับมาใช้ใหม่จะถูกลำเลียงไปรีไซเคิลอย่างมีความรับผิดชอบ</p>
	<p>EMISSION CLASS AND CARB2 (ระดับการปล่อยมลพิษ และคาร์บอน 2)</p> <p>แผ่นชิปบอร์ดและ MDF ของเรา มีปริมาณการปล่อยสารระเหยที่ต่ำเป็นพิเศษ ผลิตภัณฑ์ของเราผ่านมาตรฐานของสหรัฐอเมริกาอย่าง CARB2 และ TSCA Title VI ซึ่งเข้มงวดกว่ามาตรฐานที่กำหนดในยุโรป</p>

	<p>PEFC</p> <p>บริษัทของเราได้รับรองมาตรฐาน PEFC ซึ่งเป็นการรับประกันว่าไม้ที่ใช้ในการผลิตครัวและตู้เสื้อผ้าของเรามาจากป่าที่ได้รับการจัดการอย่างยั่งยืน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ PEFC: ย่อมาจาก Programme for the Endorsement of Forest Certification (โครงการรับรองการจัดการป่าอย่างยั่งยืน) เป็นองค์กรไม่แสวงผลกำไรที่ส่งเสริมการจัดการป่าอย่างยั่งยืนผ่านการรับรองโดยหน่วยงานอิสระ</li> <li>■ เน้นย้ำถึงการใช้ไม้ที่มาจากแหล่งทดแทน ปกป้องสิ่งแวดล้อม และอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ</li> </ul>
---	---

### 3.4.2.3 ชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้กฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าดำเนินกิจการอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งเป็นคุณสมบัติขั้นพื้นฐานที่สำคัญที่จะนำพาบริษัทฯ เติบโตได้อย่างยั่งยืน

- พนักงาน : การจัดสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม พัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ โดยยึดหลักการเคารพสิทธิมนุษยชน และส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกในการร่วมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม เยาวชน และผู้ด้อยโอกาส รวมถึงส่งเสริมการเปิดโอกาสให้ผู้มีความรู้ ความสามารถ และคุณสมบัติที่เหมาะสมมีโอกาสเข้าร่วมทำงานกับบริษัทฯ โดยไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา เพศ และอายุ
- คู่ค้า : บริษัทฯ มีการจัดซื้อ จัดจ้างอย่างเป็นธรรม ชัดเจน โปร่งใส โดยมีการคัดเลือกผู้รับเหมาด้วยความเท่าเทียม มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ไม่มีการเลือกปฏิบัติจากความแตกต่างทางร่างกาย เชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ การศึกษา และไม่มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับทางธุรกิจ
- เจ้าหนี้ สถาบันการเงิน : บริษัทฯ ชำระเงินตรงตามเวลาที่ตกลงตามสัญญา
- ทรัพย์สินทางปัญญา / ลิขสิทธิ์ : บริษัทฯ มีนโยบายการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์แบบถูกลิขสิทธิ์เท่านั้น และรูปภาพที่เผยแพร่ตามสื่อ จะต้องเป็นภาพที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย

### 3.4.2.4 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินกิจการ การบริหารงานอย่างโปร่งใส รับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีการกำหนดนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน

รับทราบ เพื่อที่จะได้นำไปปฏิบัติตามเป็นในทางทิศทางเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสการทุจริต และมีการกำหนดขั้นตอนในการดำเนินการเมื่อได้รับการแจ้งเบาะแส เพื่อให้การดำเนินการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

#### 3.4.2.5 การบริหารจัดการลูกค้า

บริษัทฯ จะต้องดำเนินกิจการโดยอาศัยความร่วมมือจากลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงาน การประเมินผลงาน การคัดเลือกคัดกรอกลูกค้า เพื่อนำไปพัฒนาสินค้าที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า โดยจะมีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานประจำปี

##### เกณฑ์การประเมิน

- คุณภาพสินค้า มีการตรวจสอบคุณภาพ เพื่อให้ตรงตามมาตรฐานที่อยู่ในเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด
- การส่งมอบงาน มีการส่งมอบตรงตามกำหนดเวลา ตามแผนงาน
- ความพึงพอใจ มีการทำงานรวดเร็ว การแก้ไขปัญหาต่างๆ อย่างเหมาะสมมีประสิทธิภาพ

#### 3.4.2.6 การบริหารจัดการรักษาสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง

บริษัทฯ ดำเนินงานโดยคำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อมปฏิบัติตามเกณฑ์และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัยโครงการ การดำเนินต่างๆ มีการกำหนดแผนงานด้านความปลอดภัย การเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง ขณะก่อสร้าง และหลังจากการก่อสร้าง ซึ่งจะการแจ้งให้ผู้รับเหมาทราบเรื่องมาตรการความปลอดภัย ทั้งพื้นที่ก่อสร้าง และพื้นที่ข้างเคียง รวมถึงพนักงานก่อสร้างจะต้องมีเครื่องมือ อุปกรณ์ป้องกันในขณะปฏิบัติงาน หรือสำหรับบุคคลที่จะต้องเข้าไปในพื้นที่

การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินงานต่างๆ จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดทั้งภายในโครงการและพื้นที่รอบข้าง ซึ่งมีมาตรการในการดูแลสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำ ฝุ่นละออง และบริเวณพื้นที่สีเขียว

โดยบริษัทฯ จะมีการดูแล ตกแต่งต้นไม้บริเวณโครงการอย่างสม่ำเสมอ การออกแบบบ้านเพื่อให้ได้รับลม และแสงจากธรรมชาติ และปัจจุบันบริษัทฯ มีการเริ่มติดตั้งพลังงานทดแทนโซล่าเซลล์ เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่าย

#### 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท โดยคุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ คือ การประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล โดยบริษัทฯ เริ่มเน้นทำเลย่านจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและมีเครือข่ายคมนาคม อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ภายใต้แบรนด์ชื่อ “कुณาลัย” ที่หมายความว่า “ที่อยู่แห่งลักษณะอันดีทั้งหลาย” ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการแล้วเสร็จจำนวน 10 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 7 โครงการ ดังนี้

1. โครงการ “कुณาลัย คอร์ทยาร์ด” บ้านที่ให้พื้นที่การใช้ชีวิต ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 47-1-89.8 ไร่ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 891 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 239 หลัง คงเหลืออาคารพาณิชย์ในเฟส 2 เพียง 24 หลัง ปัจจุบันมีอาคารพาณิชย์ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 23 หลัง

2. โครงการ “कुณาลัย ปีกินส์ 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 36-1-87.4 ไร่ จำนวน 275 หลัง มูลค่า 696 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 151 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 123 หลัง

3. โครงการ “कुณาลัย พาร์ก” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 21-3-33.0 ไร่ จำนวน 96 หลัง มูลค่า 491 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 39 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 56 หลัง

4. โครงการ “कुณาลัย เดซี” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 36-2-98.2 ไร่ จำนวน 211 หลัง มูลค่า 819 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 94 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5 หลัง คงเหลือขายจำนวน 112 หลัง

5. โครงการ “कुณาลัย นาวาร่า พระราม 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 158-2-10.0 ไร่ จำนวน 469 หลัง มูลค่า 3,618 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 25 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 หลัง คงเหลือขายจำนวน 440 หลัง

6. โครงการ “कुณาลัย เพอร์รา” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 25-3-47.9 ไร่ จำนวน 120 หลัง มูลค่า 617 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 5 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 9 หลัง คงเหลือขายจำนวน 106 หลัง

7. โครงการ “कुณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 278-1-27.0 ไร่ จำนวน 865 หลัง มูลค่า 6,583 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 1 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 863 หลัง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีโครงการในอนาคตอยู่ 1 โครงการ ดังนี้

1. โครงการकुณาลัย พรีเม่ ลักซ์ ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 17-0-47.7 ไร่ จำนวน 95 หลัง มูลค่าโครงการ 386 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มเปิดขายในช่วงไตรมาส 2 – ไตรมาส 3 ปี 2567

สำหรับปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 กลุ่มบริษัท รายได้รวม เท่ากับ 996.39 ล้านบาท 1,005.19 ล้านบาท และ 737.26 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 155.74 ล้านบาท 106.63 ล้านบาท และ 50.84 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัท มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้ง 6 โครงการ โดยสามารถปิดการขายโครงการकुณาลัย ปีกินส์ และโครงการकुณาลัย จอย ได้ในปี 2564 และมีการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 1 โครงการ คือโครงการकुณาลัย พาร์โก ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2565 สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 6 โครงการ โดยสามารถปิดการขายโครงการकुณาลัย พรีเม่ ได้ในปี 2565 และบริษัทได้เปิดโครงการकुณาลัย เดซี่ ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มเดียวกันกับโครงการकुณาลัย พรีเม่ ขึ้นมาทดแทน และนอกจากนี้กลุ่มบริษัท ได้เปิดขายโครงการนาวาร่า พระราม 2 – บางขุนเทียน ซึ่งมีระดับราคาอยู่ในช่วง 5.98 – 12.00 ล้านบาท เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้ของกลุ่มบริษัท และเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 8 โครงการ โดยสามารถปิดการขายโครงการकुณาลัย จอย ออน 314 ได้ในปี 2566 และบริษัทได้เปิดโครงการकुณาลัย เพอร์รา ซึ่งมีระดับราคาอยู่ในช่วง 4.59 – 5.19 ล้านบาท และโครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2 โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 4.98 – 20.00 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัท ในอนาคต

จากผลของการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มบริษัท มีการบริหารต้นทุนสินค้าขายในอยู่ในระดับที่สามารถดำเนินการได้ในภาวะต้นทุนที่ผันผวน รวมถึงการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 32.21 ร้อยละ 26.56 และร้อยละ 24.26 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ และกำไรสุทธิที่ ร้อยละ 15.63 ร้อยละ 10.61 และร้อยละ 6.90 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัท ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัท พบว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,822.47 ล้านบาท 2,267.47 ล้านบาท และ 2,873.63 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา ส่วนหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1,198.97 ล้านบาท 1,626.57 ล้านบาท และ 2,095.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น, เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 623.50 ล้านบาท 640.90 ล้านบาท และ 778.61 ล้านบาท ตามลำดับ

## 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2564 - 2566 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	323.63	32.48	333.50	33.18	387.08	52.50
บ้านแฝด	625.89	62.81	600.33	59.72	294.86	40.00
ทาวน์โฮม	27.40	2.75	61.05	6.07	33.37	4.53
อาคารพาณิชย์	14.70	1.48	6.74	0.68	13.14	1.78
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	991.62	99.52	1,001.62	99.65	728.45	98.81
รายได้อื่น <sup>1</sup>	4.77	0.48	3.56	0.35	8.81	1.19
รวมรายได้	996.39	100.00	1,005.19	100.00	737.26	100.00

หมายเหตุ : <sup>1</sup> รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารถยนต์เช่าบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก โดยมีรายได้จากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนอาคารเก่าบนที่ดินรื้อจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเฉพาะในปี 2566

สำหรับ ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม เท่ากับ 996.39 ล้านบาท 1,005.19 ล้านบาท และ 737.26 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัท และยังมีรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัท มียอดขายบ้านเดี่ยวเท่ากับ 333.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เป็นจำนวน 9.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.05 โดยมีสาเหตุมาจากกลุ่มบริษัท รับรู้รายได้จากสินค้าบ้านเดี่ยวของโครงการคุณาลัย จอย ออน 314 เพิ่มมากขึ้น รวมถึงรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย พาร์โก้ (บ้านเดี่ยว) และคุณาลัย เดซี ซึ่งเริ่มต้นการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 ในขณะที่บ้านเดี่ยวในโครงการคุณาลัย พรีเมียม มีจำนวนยกมาเพียง 44 ยูนิต ซึ่งทยอยโอนจนปิดโครงการได้ในปี 2565 สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัท มียอดขายบ้านเดี่ยวเท่ากับ 387.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 เป็นจำนวน 53.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.84 โดยมีสาเหตุมาจากกลุ่มบริษัท รับรู้รายได้จากสินค้าบ้านเดี่ยวของโครงการคุณาลัย จอย ออน 314, คุณาลัย ปีกินส์ 2 และคุณาลัย เดซี เพิ่มขึ้น ประกอบกับรายได้จากโครงการ นาวาร่า พระราม 2, คุณาลัย เพอร์รา และนาวาร่า รังสิต - คลอง 2 ที่เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2566 จึงทำให้กลุ่มบริษัท มีสัดส่วนการโอนบ้านเดี่ยวในปีรวมแล้วสูงกว่าโครงการคุณาลัย พรีเมียม ที่ปิดตัวลงในปี 2565 โดยในปี 2565 - 2566 กลุ่มบริษัท มุ่งเน้นในการพัฒนาสินค้าในกลุ่มระดับราคามากกว่า 5 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน



สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัท มียอดขายบ้านแฝดลดลง จาก 625.89 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 600.33 ในปี 2565 ลดลงจำนวน 25.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 4.08 โดยมีสาเหตุมาจาก โครงการकुณาลัย พรีเม มีสินค้าบ้านแฝดยกมาจากปี 2564 เพียง 74 ยูนิต แต่เมื่อรวมการรับรู้รายได้ของบ้านแฝดจากโครงการकुณาลัย เดซี่ เริ่มโอนตั้งแต่เดือนกันยายน และบ้านแฝดของโครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 ทำให้มูลค่าโอนของบ้านแฝดในปี 2565 ปรับตัวลดลงเล็กน้อย สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัท มียอดขายบ้านแฝดลดลง จาก 600.33 ล้านบาท ในปี 2565 เป็น 294.86 ในปี 2566 ลดลงจำนวน 305.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 59.88 โดยมีสาเหตุมาจากการปิดตัวของโครงการकुณาลัย พรีเม ประกอบกับโครงการकुณาลัย จอย ฮอน 314 มีสินค้าบ้านแฝดยกมาเพียง 12 ยูนิต ในขณะที่โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 มียอดขายลดลงเนื่องจากเป็นโครงการที่มีระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มีฐานลูกค้าอยู่ในกลุ่มวัยเพิ่งเริ่มทำงาน ได้รับผลกระทบค่อนข้างมากจากค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้นจากภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่เป็นแนวโน้มขาขึ้น และภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัท มียอดขายทาวน์โฮมเท่ากับ 61.05 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 33.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 122.81 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากขึ้น สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัท มียอดขายทาวน์โฮมเท่ากับ 33.37 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 27.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 45.34 เนื่องจาก โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 มียอดขายลดลงจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น กลุ่มลูกค้ามีหนี้เพิ่มมากขึ้นจากการผ่านช่วงโควิด จึงทำให้กลุ่มลูกค้ามีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อในระดับที่สูง

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัท มียอดขายอาคารพาณิชย์เท่ากับ 6.74 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 7.96 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 54.15 เนื่องจากโครงการकुณาลัยคอร์ทอาร์ตมีสินค้าคงเหลือยกมาจากปี 2564 เพียง 12 ยูนิต สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัท มียอดขายอาคารพาณิชย์เท่ากับ 13.14 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2564 และปี 2565 และคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

#### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 และปี 2566

##### รายได้

##### ▪ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2564, ปี 2565 และ ปี 2566 เท่ากับ 991.62 ล้านบาท, 1,001.62 ล้านบาท และ 728.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.53, ร้อยละ 99.65 และ ร้อยละ 98.81 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นอยู่กับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการขายและโอนบ้านคือ ปริมาณบ้านที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายในการขายบ้านและ



การรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านของลูกค้า การได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้า และประสิทธิภาพในการก่อสร้างบ้านและการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2564 - ปี 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	14.70	1.48	6.74	0.67	13.14	1.80
คุณาลัย บีกินส์	1.95	0.19	-	-	-	-
คุณาลัย พอลเลน	0.03	0.00	-	-	-	-
คุณาลัย จอย	62.26	6.28	-	-	-	-
คุณาลัย จอย ออน 314	109.93	11.09	115.24	11.51	89.96	12.35
คุณาลัย พรีเมียม	777.30	78.39	436.03	43.53	0.17	0.03
คุณาลัย บีกินส์ 2	25.45	2.57	211.43	21.11	112.25	15.41
คุณาลัย พาร์โก้	-	-	99.15	9.90	98.71	13.55
คุณาลัย เดซี	-	-	133.03	13.28	201.94	27.72
นาวาร่า พระราม 2	-	-	-	-	176.20	24.19
คุณาลัย เพอร์รา	-	-	-	-	27.24	3.74
นาวาร่า รังสิต - คลอง 2	-	-	-	-	8.84	1.21
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	991.62	100.00	1,001.62	100.00	728.45	100.00

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	กันยายน 2557	มกราคม 2557	ตุลาคม 2558
คุณาลัย ซิมโฟนี	สิงหาคม 2558	กุมภาพันธ์ 2558	กันยายน 2559
คุณาลัย บีกินส์	มกราคม 2560	มีนาคม 2560	พฤศจิกายน 2560
คุณาลัย พอลเลน	กรกฎาคม 2561	ตุลาคม 2560	สิงหาคม 2561
คุณาลัย จอย	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2562
คุณาลัย จอย ออน 314	พฤษภาคม 2562	มกราคม 2562	พฤศจิกายน 2562
คุณาลัย พรีเมียม	เมษายน 2563	มีนาคม 2563	กันยายน 2563
คุณาลัย บีกินส์ 2	มีนาคม 2563	มีนาคม 2562	มิถุนายน 2563
คุณาลัย พาร์โก้	ตุลาคม 2564	เมษายน 2564	กุมภาพันธ์ 2565
คุณาลัย เดซี	พฤษภาคม 2565	ตุลาคม 2564	กันยายน 2565
นาวาร่า พระราม 2	กันยายน 2565	กุมภาพันธ์ 2565	มีนาคม 2566
คุณาลัย เพอร์รา	มิถุนายน 2566	ตุลาคม 2565	กรกฎาคม 2566
นาวาร่า รังสิต - คลอง 2	กรกฎาคม 2566	กุมภาพันธ์ 2566	พฤศจิกายน 2566

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 991.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 191.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.01 โดยมีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ คุณาลัย พรีเม่ คิดเป็นมูลค่า 777.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.39 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้เป็นการรับรู้รายได้ในโครงการ คุณาลัย จอย ฮอน 314 คิดเป็นมูลค่า 109.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.09 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์, โครงการ คุณาลัย จอย คิดเป็นมูลค่า 62.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย พาร์โก้ โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวทั้งโครงการ รวมจำนวน 96 ยูนิต คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2565 เป็นต้นไป

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,001.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 10.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.01 โดยมีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ คุณาลัย พรีเม่ คิดเป็นมูลค่า 436.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.53 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้เป็นการรับรู้รายได้ในโครงการ คุณาลัย ปิกินส์ 2 คิดเป็นมูลค่า 211.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.11 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการคุณาลัย เดซี่ คิดเป็นมูลค่า 133.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการคุณาลัย นาวารา พระราม 2 – บางขุนเทียน โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 5.98 – 12.00 ล้านบาท จำนวน 469 ยูนิต คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2566 เป็นต้นไป

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 728.45 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 273.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 27.28 โดยมีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ คุณาลัย เดซี่ คิดเป็นมูลค่า 201.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.72 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้เป็นการรับรู้รายได้ในโครงการนาวารา พระราม 2 คิดเป็นมูลค่า 176.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.19 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการคุณาลัย ปิกินส์ 2 คิดเป็นมูลค่า 112.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.41 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการคุณาลัย เพอร์รา โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 4.59 – 5.19 ล้านบาท จำนวน 120 ยูนิต และโครงการนาวารา รังสิต – คลอง 2 โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 4.98 – 20.00 ล้านบาท จำนวน 865 ยูนิต ซึ่งทั้ง 2 โครงการเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2566

#### ■ รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารถยนต์เช่าบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2564 – 2566 จำนวน 4.77 ล้านบาท 3.56 ล้านบาท และ 8.81 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.48 ร้อยละ 0.35 และร้อยละ 1.19 ของรายได้รวม ในช่วงที่ผ่านมา ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลง 1.21 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการอื่นๆ ซึ่งเป็นรายการ

ปรับปรุงทางบัญชี และในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้น 5.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.47 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายการอื่นๆ ซึ่งเกิดจากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมบริเวณที่ดินนอกจัดสรรที่อยู่ติดกับโครงการนาวารำ รังสิต - คลอง 2

รายได้อื่น	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.25	0.42	0.31
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	2.53	2.76	2.75
ดอกเบี้ยรับ	0.07	0.25	0.15
อื่นๆ	1.92	0.13	5.60
<b>รวมรายได้อื่น</b>	<b>4.77</b>	<b>3.56</b>	<b>8.81</b>
สัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	0.48	0.35	1.19

หมายเหตุ :<sup>1</sup> รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นหลัก โดยมีรายได้จากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนอาคารเก่าบนที่ดินรื้อจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการที่เกิดเฉพาะในปี 2566

### ค่าใช้จ่าย

#### ▪ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

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

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทสินค้า

ต้นทุนขาย	งบการเงินรวม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท
<b>ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>						
บ้านเดี่ยว	195.65	60.45	225.14	22.48	275.04	37.76
บ้านแฝด	442.24	70.66	457.16	45.64	238.68	32.77
ทาวน์โฮม	23.25	84.85	48.11	4.80	27.56	3.78
อาคารพาณิชย์	11.08	75.37	5.21	0.52	10.43	1.43
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>672.23</b>	<b>67.79</b>	<b>735.62</b>	<b>73.44</b>	<b>551.71</b>	<b>75.74</b>
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>						

ต้นทุนขาย	งบการเงินรวม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละ ประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละ ประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละ ประเภท
รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	991.62	100.00	1,001.62	100.00	728.45	100.00

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

โดยในปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 672.23 ล้านบาท, 735.62 ล้านบาท และ 551.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 67.79, ร้อยละ 73.44 และร้อยละ 75.74 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับ ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 735.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.44 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.65 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ที่ร้อยละ 67.79 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปี 2565 เกิดสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น และยังมีสาเหตุจากต้นทุนทางการเงินเพิ่ม จากราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราเงินเฟ้อของแต่ละประเทศเพิ่มสูงขึ้น หลายประเทศเริ่มมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวมถึงประเทศไทยที่เริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไตรมาสที่ 4 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการปรับรูปแบบในโครงการคอนโดลย์ บีกินส์ 2 จากเดิมรูปแบบโครงการเป็นทาวน์โฮมเกือบทั้งโครงการเป็นการเพิ่มสินค้าประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ซึ่งสินค้ากลุ่มดังกล่าวของโครงการคอนโดลย์ บีกินส์ จะมีอัตรากำไรที่สูงน้อยกว่าทาวน์โฮม และในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการคอนโดลย์ พาร์โก้ และโครงการคอนโดลย์ เดซี่ ซึ่งในช่วงเปิดตัวจะเป็นราคา Pre-sales แต่ปัจจุบันราคาขายของทั้งสองโครงการมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นในปี 2566

สำหรับ ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 551.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.74 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.30 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 ที่ร้อยละ 73.44 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนที่ดินที่ปรับขึ้นจากปี 2565 รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่ปรับขึ้นตามการปรับขึ้นของดอกเบี้ยนโยบาย นอกจากนี้การกระตุ้นการขายโดยเพิ่มส่วนส่งเสริมการขาย (บันทึกเป็นต้นทุนสินค้าขาย) จึงทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น โดยคาดว่าต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะลดลงในปี 2567 เป็นต้นไปเนื่องจากจะมีการรับรู้รายได้จากโครงการนาวาร่า พระราม 2 และรายได้จากโครงการนาวาร่า

รังสิต-คลอง 2 เต็มปี ซึ่งทั้ง 2 โครงการเป็นเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีต้นทุนสินค้าขายดีกว่าค่าเฉลี่ยต้นทุนสินค้าขายของบริษัทฯ

#### ■ กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กำไรขั้นต้น	319.39	266.00	176.74
อัตรากำไรขั้นต้น	32.21	26.56	24.26

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2564 – 2566 จำนวน 319.39 ล้านบาท, 266.00 ล้านบาท และ 176.74 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 32.21, ร้อยละ 26.56 และร้อยละ 24.26 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2564 – 2566 จะพบว่า ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากร้อยละ 32.21 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 26.56 ในปี 2565 โดยมี สาเหตุหลักมาจากปี 2565 เกิดสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้น และยังมีสาเหตุจากต้นทุนทางการเงินเพิ่ม จากราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราเงินเฟ้อของแต่ละประเทศเพิ่มสูงขึ้น หลายประเทศเริ่มมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวมถึงประเทศไทยที่เริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไตรมาสที่ 4 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการปรับรูปแบบในโครงการकुณาลัย บีกินส์ 2 จากเดิมรูปแบบโครงการเป็นทาวน์โฮมเกือบทั้งโครงการเป็นการเพิ่มสินค้าประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ซึ่งสินค้ากลุ่มดังกล่าวของโครงการकुณาลัย บีกินส์ จะมีอัตรากำไรที่สูงน้อยกว่าทาวน์โฮม และในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการได้แก่โครงการकुณาลัย พาร์โก้ และโครงการकुณาลัย เดซี่ และในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากร้อยละ 26.56 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 24.26 ในปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าที่ดินต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 12.66 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 15.75 ในปี 2566 และต้นทุนทางการเงินที่ถูกลบบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.66 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 4.55 ในปี 2566 แม้ว่าต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคจะลดลงจากร้อยละ 56.59 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 55.00 ในปี 2566

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68.01	6.86	68.21	6.81	56.44	7.75
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	60.76	6.13	62.86	6.28	61.51	8.44
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	128.77	12.99	131.07	13.09	117.95	16.19

### ■ ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขาย คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ, ค่าธรรมเนียมการโอน, ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับค่าใช้จ่ายการตลาด อาทิเช่น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัท จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัท กำหนด, ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์, ค่ากิจกรรมการตลาด รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด คือ เงินเดือน ค่าตอบแทนต่างๆ เงินสวัสดิการของบริษัท รวมถึงโบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัท เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายการตลาด กลุ่มบริษัท จะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยฝ่ายการตลาดซึ่งจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและทำการกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2564 – 2566 มีจำนวน 68.01 ล้านบาท, 68.21 ล้านบาท และ 56.44 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.86, ร้อยละ 6.81 และร้อยละ 7.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2564 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 68.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 9.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.80 โดยปี 2564 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปี 2563 นอกจากนี้ในปี 2564 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งจากการเปลี่ยนรูปแบบสื่อเป็นสื่อออนไลน์มากขึ้น การใช้การแนะนำโครงการจากลูกค้าปัจจุบันของบริษัท ในการช่วยการขายบ้านจากโครงการकुณालัย พรีเมซึ่งเป็นโครงการหลักในการรับรู้รายได้ปี 2564 โดยโครงการकुณालัย พรีเม เป็นสินค้าที่ขายดีของกลุ่มบริษัท สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ปี 2564 กลุ่มบริษัท มีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ ได้แก่โครงการकुณालัยพาร์โก้ ซึ่งเริ่มต้นทำการตลาดในช่วงไตรมาส 4 ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพียงเล็กน้อย จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายโดยรวมในปี 2564 ลดลง

ในปี 2565 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 68.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 0.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.29 โดยปี 2565 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 กลุ่มบริษัท มีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการकुณालัย เดซี่ และโครงการकुณालัย นาวารา พระราม 2 ในขณะที่รูปแบบสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ยังคงเน้นการใช้สื่อออนไลน์ เป็นหลัก และในส่วนช่องทางออฟไลน์ยังคงเน้นการใช้การแนะนำโครงการจากลูกค้าปัจจุบันของกลุ่มบริษัท ในการช่วยแนะนำบ้านของกลุ่มบริษัท

ในปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 56.44 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 11.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.26 โดยปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและค่าคอมมิชชั่น ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ ในส่วนของค่าใช้จ่ายการตลาด โดยส่วนใหญ่จะเป็นการทำกิจกรรมให้กับผู้อยู่อาศัยในทุกๆ โครงการของกลุ่มบริษัท เพื่อส่งเสริมให้เกิดการบอกต่อ ซึ่งจากข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี สินค้าของกลุ่มบริษัท ได้รับการแนะนำบอกต่อเป็นจำนวนมาก ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีสัดส่วนการแนะนำ 25% ของจำนวนบ้านที่โอนในปี ซึ่งการแนะนำจากลูกค้าเดิมของโครงการจะส่งผลให้ลูกค้าที่ใหม่ได้รับการแนะนำสามารถตัดสินใจซื้อได้ง่ายมากขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2564 – 2566 มีจำนวน 60.76 ล้านบาท, 62.86 ล้านบาท และ 61.51 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.13, ร้อยละ 6.28 และร้อยละ 8.44 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 60.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 3.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.74 โดยในปี 2564 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานรวมที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในปี 2564 บริษัท มีการรับพนักงานเข้ามาเพิ่มเติมเพื่อเตรียมความพร้อมในการเปิดโครงการเพิ่ม รวมถึงการรับพนักงานทดแทนตำแหน่งที่ว่างจึงทำให้ค่าใช้จ่ายของพนักงานสูงขึ้นจากปี 2563 นอกจากนั้นค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษาต่างๆ อาทิเช่น ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้, ค่าธรรมเนียมหนังสือคำประกันสาธารณูปโภค เป็นต้น

ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 62.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.46 โดยในปี 2565 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารภาพลักษณะที่เพิ่มขึ้น จากการว่าจ้างที่ปรึกษาด้านแบรนด์ เพื่อยกระดับเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” เพื่อเตรียมความพร้อมให้กับโครงการของกลุ่มบริษัท ที่จะเกิดขึ้นในโซนพระราม 2 และโซนรังสิต – คลอง 2 โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นในปี 2565

ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 61.51 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.15 โดยในปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารภาพลักษณะที่ลดลง โดยกลุ่มบริษัท มีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารให้อยู่ในระดับที่สมดุล เนื่องจากในภาวะที่การสร้างรายได้ลดลงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารจะเป็นเรื่องสำคัญ เพื่อให้สามารถรักษาอัตรากำไรไม่ให้ต่ำเกินไป

### ■ ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ และค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อที่ไม่ได้เบิกใช้วงเงิน โดยในปี 2564 – 2566 บริษัท มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 0.19 ล้านบาท, 4.86 ล้านบาท และ 3.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.48 และร้อยละ 0.52 ของรายได้รวมตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ต้นทุนทางการเงิน	0.19	4.86	3.80

ในปี 2564 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 0.19 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2563 จำนวน 0.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 20.83 จากปี 2563 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงินส่วนใหญ่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจากการพัฒนาโครงการที่มากขึ้นทำให้สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนขายได้มากขึ้นเช่นเดียวกับปี 2563

ในปี 2565 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 4.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจาก ปี 2564 จำนวน 4.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,457.89 จากปี 2564 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการคุณาลัย พรีเมียม สามารถปิดภาระหนี้เงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงินได้เร็วกว่าประมาณการของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีการบันทึกค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อส่วนที่ยังไม่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 1.38 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ไม่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการโดยกลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำที่ดินที่รอรับโอนกรรมสิทธิ์สำหรับพัฒนาโครงการในปี 2566 เมื่อรับโอนที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการแล้วจะสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินในต้นทุนโครงการได้

ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 3.80 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2565 จำนวน 1.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 21.81 จากปี 2565 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท สามารถบันทึกค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในต้นทุนสินค้าขายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการที่เพิ่มขึ้นในปี 2566

### ■ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท ในปี 2564 – 2566 เท่ากับ 39.46 ล้านบาท, 27.01 ล้านบาท และ 12.96 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.96, ร้อยละ 2.69 และร้อยละ 1.76 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เกิดจากการนำไร้อ่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท ลดลง



ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ภาษีเงินได้	39.46	27.01	12.96

#### ■ กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2564 – 2566 เท่ากับ 155.74 ล้านบาท, 106.63 ล้านบาท และ 50.84 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 15.63, ร้อยละ 10.61 และร้อยละ 6.90 ของรายได้รวมตามลำดับ

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กำไรสุทธิ	155.74	106.63	50.84
อัตรากำไรสุทธิ (%)	15.63	10.61	6.90

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 155.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 71.10 ล้านบาท หรือคิดเป็น อัตราร้อยละ 84.00 จากปี 2563 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 799.64 ล้านบาท ในปี 2563 เป็น 991.62 ล้านบาท ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนสินค้าขายได้ดีขึ้น จึงสามารถลดต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนสินค้าขายลดลงจากร้อยละ 72.88 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 67.79 นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงเช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการใช้การโฆษณาทางสื่อออนไลน์มากขึ้น และจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทำให้กลุ่มบริษัทฯ ลดการจัดกิจกรรมการตลาดลง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับปี 2563 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 155.74 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 15.63

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 106.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 49.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 31.54 จากปี 2564 เป็นผลมาจาก ต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจาก 672.23 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 735.62 ล้านบาท ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการकुณालย์ พรีเม่ ลดลงและรับรู้รายได้จากโครงการकुณालย์ ปีกินส์ 2 และ โครงการकुณालย์ เดซี่ เป็นหลัก ซึ่งโครงการकुณालย์ ปีกินส์ 2 มีการปรับรูปแบบโครงการ ซึ่งสินค้ากลุ่มที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวของ โครงการकुณालย์ ปีกินส์ จะมีอัตรากำไรที่สูงน้อยกว่าทาวน์โฮม และในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้นจากการว่าจ้างที่ปรึกษาด้านแบรนด์ เพื่อยกระดับเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” สำหรับโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยภาพรวมจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 106.63 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิลดลง มาอยู่ที่ร้อยละ 10.61

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 50.84 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 55.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 50.32 จากปี 2565 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจาก 1,001.62 ล้านบาท ในปี 2565 เป็น

728.45 ล้านบาท จากภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวลง การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปี 2566 ในปี 2566 รวมถึงการสิ้นสุดมาตรการผ่อนปรน LTV จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดเพิ่มขึ้นและส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าระดับบ้านต่ำกว่า 5 ล้านบาท ที่มีอัตราการใช้สินเชื่อเพิ่มขึ้น ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดฯ เดซี, โครงการ นาวาร่า พระราม 2 และคอนโดฯ บีกินส์ 2 เป็นหลัก โดยโครงการ นาวาร่า พระราม 2 เป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทฯ โครงการนาวาร่า พระราม 2 มีบ้านพร้อมโอนปลายทางไตรมาส 1 จึงทำให้สามารถรับรู้รายได้ในปี 2566 ได้เท่ากับ 176.20 ล้านบาท คิดเป็น 24.19% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และสาเหตุที่กำไรสุทธิลดลงเกิดจากการให้ส่วนลดส่งเสริมการขายที่มากขึ้นจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิลดลง อยู่ที่ร้อยละ 6.90 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

#### ■ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 – 2566 เท่ากับ ร้อยละ 39.15, ร้อยละ 27.70 และร้อยละ 14.19 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียว กับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ

### การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### ■ ภาพรวมของสินทรัพย์

สินทรัพย์	ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,521.58	83.49	1,990.17	87.77	2,575.87	89.64
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	300.89	16.51	277.30	12.23	297.76	10.36
รวมสินทรัพย์	1,822.47	100.00	2,267.47	100.00	2,873.63	100.00

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,822.47 ล้านบาท, 2,267.47 ล้านบาท และ 2,873.63 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,822.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.09 จากจำนวน 1,034.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการคอนโดฯ พาร์โก้ , คอนโดฯ เดซี และคอนโดฯ นาวาร่า ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยโครงการที่พัฒนาเพิ่มขึ้นมาดังกล่าว เป็นโครงการที่เตรียมไว้สำหรับการรับรู้รายได้ในปี 2565 – 2570

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,267.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.42 จากจำนวน 1,822.47 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการ

คุณาลัย เพอร์วิว่า ที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ และเงินวางมัดจำค่าที่ดินโครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 จำนวน 100.00 ล้านบาท ถูกบันทึกอยู่ในรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

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 และคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยทั้ง 2 โครงการคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้เต็มๆ ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 71.46 ล้านบาท ลดลง 229.78 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 76.28 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 301.24 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการใช้ไปในการพัฒนาสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัทได้รับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 594.00 ล้านบาท เงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 8.67 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 815.11 ล้านบาท

#### ▪ ลูกหนี้การค้า

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างนานตั้งแต่ 180 วัน สำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้น จากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์เรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการพิจารณาฐานะปัจจุบันของลูกหนี้ โดยลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ณ สิ้นปี 2564 - 2566 ลูกหนี้การค้าซึ่งแสดงรวมในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงินสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย : บาท	ข้อมูลทางการเงินรวม		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	33,800	-	-
	33,800	-	-

หน่วย : บาท	ข้อมูลทางการเงินรวม		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-
รวม	33,800	-	-

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เท่ากับ 16.05 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวนเงิน 7.49 ล้านบาท จากปี 2565 ที่มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ 8.56 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำงานก่อสร้าง เงินมัดจำค่าสินค้าจากต่างประเทศ และค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อที่ถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อจ่ายล่วงหน้าไว้สำหรับทยอยรับรู้เป็นต้นทุนโครงการในอนาคต

#### ▪ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2564 - 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,360.59 ล้านบาท 1,579.26 ล้านบาท และ 2,488.25 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 74.66 ร้อยละ 69.65 และ 86.59 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,360.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 662.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 94.85 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการकुณาลัยพาร์ก โครงการकुณาลัย เดซี่ และ โครงการकुณาลัย นาวาร่า ที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาในไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ตามลำดับ และเริ่มดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคและบ้านของโครงการकुณาลัยพาร์ก และโครงการकुณาลัย เดซี่ เพื่อเตรียมส่งมอบบ้านในปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,579.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 218.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.07 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการकुณาลัยเพอร์รา ซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติมในไตรมาส 2 และได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการซึ่งคาดว่าจะสามารถส่งมอบบ้านได้ภายในไตรมาส 2 ปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,488.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 908.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 57.56 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการนาวาร่า รังสิต - คลอง 2 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในไตรมาส 2 มาพัฒนาจนกระทั่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 และมีการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการकुณาลัย พรีเม็กซ์ ไปเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดขายในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนในการก่อสร้างโครงการใหม่ดังกล่าว รวมถึงการก่อสร้างในโครงการที่เปิดขายอยู่ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

### ■ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้าค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟและค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2564 - 2566 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.54 ล้านบาท, 101.10 ล้านบาท และ 0.10 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 0.04 ร้อยละ 4.46 และร้อยละ 0.00 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 0.54 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 23.65 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับลงทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกจัดหมวดหมู่ใหม่ให้บันทึกอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 101.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 100.56 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับโครงการकुณालัย นาวาร่า รังสิต-คลอง 2 จำนวน 100.00 ล้านบาท และเงินมัดจำซื้อที่ดินแปลงย่อยของโครงการकुณालัย นาวาร่า พระราม 2 จำนวน 1.00 ล้านบาท

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 0.10 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 101.00 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการโอนเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินโครงการ นาวาร่า รังสิต-คลอง 2 จำนวน 100.00 ล้านบาท และเงินมัดจำซื้อที่ดินแปลงย่อยของโครงการ นาวาร่า พระราม 2 จำนวน 1.00 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย

รายละเอียด	จำนวน	
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.00	ล้านบาท
ลูกหนี้กรมสรรพากร	0.10	ล้านบาท
อื่นๆ	0.00	ล้านบาท
รวม	0.10	ล้านบาท

### ■ ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2564 -2566 กลุ่มบริษัท มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 119.97 ล้านบาท 98.97 ล้านบาท และ 88.88 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 6.58 ร้อยละ 4.36 และร้อยละ 3.09 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 119.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.22 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินเพิ่มเติมในไตรมาส 4 ของปี 2564 เพื่อเตรียมสำหรับโครงการในอนาคต

ณ สิ้นปี 2565 ที่ดินรอการพัฒนาที่มีมูลค่าเท่ากับ 98.97 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 17.50 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ โอนที่ดินบางส่วนของโครงการकुณาลัย เพอร์รา มูลค่า 21.00 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเตรียมเปิดขายในปี 2566

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

#### ■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงิน ปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 20.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยเป็นการลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำภายในสโมสรของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.25 ล้านบาท เนื่องจากการโอนที่ดินบางส่วนของโครงการकुณาลัย นาวาร่า พระราม 2 ซึ่งเดิมถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างแก้ไขผังโครงการเพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าวออกนอกจัดสรร สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 ล้านบาท เนื่องจากการโอนที่ดินบางส่วนของอาคารสำนักงานใหญ่ที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### ■ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 เท่ากับ จำนวน 1.18 ล้านบาท จำนวน 0.76 ล้านบาท และจำนวน 0.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ในระหว่างปี 2564 - 2566 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพิ่มเติม โดยในปี 2565 และปี 2566 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง 0.42 ล้านบาทและลดลง 0.29 ล้านบาทตามลำดับเนื่องมาจากการตัดค่าเสื่อมของโปรแกรมคอมพิวเตอร์

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ

มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินค่าน้ำ สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 3.70 ล้านบาท 3.07 ล้านบาท และ 3.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.20 ร้อยละ 0.14 และร้อยละ 0.11 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

#### ■ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินมัดจำค่าที่ดิน เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 37.76 ล้านบาท 39.39 ล้านบาท และ 36.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.07 ร้อยละ 1.74 และร้อยละ 1.26 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

#### การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

##### หนี้สิน

หนี้สิน	ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน	666.47	55.59	734.51	45.16	1,062.53	50.72
หนี้สินไม่หมุนเวียน	532.50	44.41	892.06	54.84	1,032.49	49.28
รวมหนี้สิน	1,198.97	100.00	1,626.57	100.00	2,095.02	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,198.97 ล้านบาท, 1,626.57 ล้านบาท และ 2,095.02 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 65.79, ร้อยละ 71.74 และร้อยละ 70.91 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น หุ้นกู้ และหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะมีหนี้สินส่วนมากจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัท มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการมากขึ้นและจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินต้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมระหว่างปี 2564 ถึง 2566 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 1,198.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 522.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 129.68 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า หุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นตามแผนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 1,626.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 427.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.66 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ ในขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง ซึ่งหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นแปรผันตามการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท



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

#### ■ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการอื่น, เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น, เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า, ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย, เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 249.03 ล้านบาท, 255.26 ล้านบาท และ 199.23 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 13.66, ร้อยละ 11.26 และร้อยละ 6.93 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยในปี 2566 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง จากการชำระเงินเจ้าหนี้รับเหมาก่อสร้าง จำนวน 23.48 ล้านบาทและชำระเงินค่าที่ดินกับเจ้าหนี้การค้าในโครงการ นาวาร่า พระราม 2 จำนวน 25.00 ล้านบาท

#### ■ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 89.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 59.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 199.17 โดยสาเหตุหลักมาจากการการออกตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่อาวัลโดยสถาบันการเงิน จำนวน 50.00 ล้านบาท เพื่อชำระค่าที่ดินโครงการकुณาลัย นาวาร่า และการออกตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มเติมจำนวน 10.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2564 จำนวน 49.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55.43 โดยสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่อาวัลโดยสถาบันการเงิน จำนวน 50.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2565

#### ■ หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และรายได้รับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากสิ่งที่ยังไม่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา เช่น สาธารณูปโภค โครงการที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามที่ตกลงไว้, สินค้าสมนาคุณหรือของแถม เป็นต้น ตามมาตรฐาน บัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำ กับลูกค้า โดยเริ่มใช้ปี 2562 โดยปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้า 2.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่มีอยู่ 7.43 ล้านบาท สาเหตุที่รายได้รับล่วงหน้า ลดลง เนื่องจาก กลุ่ม



บริษัทฯ ส่งมอบงานสาธารณูปโภคตามที่ตกลงในสัญญาให้กับโครงการ และ กลุ่มบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ราคาขายจึงทำให้การให้ส่วนส่งเสริมการขายลดลง สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 6.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 4.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 198.10 สาเหตุหลักที่รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น เนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดประเภทการบันทึกการขายใหม่จากเดิมที่บันทึกเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น มาบันทึกเป็นรายการหนี้สินที่เกิดจากสัญญาตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 9.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 3.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.91 สาเหตุหลักที่รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่การก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 8.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 1.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 15.47 สาเหตุหลักมาจากการลดลงทั้งในส่วนของมูลค่างานก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการและของส่วนส่งเสริมการขายที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

#### ■ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 13.50 ล้านบาท 13.50 ล้านบาท และ 61.70 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้บุคคลอื่นของบริษัทฯ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินให้กับกลุ่มบริษัทฯ และในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นมูลค่าหน้าตั๋ว 50.00 ล้านบาท

#### หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 2564		ณ 31 ธ.ค. 2565		ณ 31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.43	50.43	1.35	49.82	1.13	55.94
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.41	49.57	1.36	50.18	0.89	44.06
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.84	100.00	2.71	100.00	2.02	100.00

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2564 - 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินรวมเท่ากับ 2.84 ล้านบาท 2.71 ล้านบาท และ 2.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ร้อยละ 0.12 และร้อยละ 0.07 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มเติม ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินลดลง จำนวน 1.37 ล้านบาท สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินรถตู้และรถกอล์ฟไฟฟ้าเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญา

เข้าการเงินมีจำนวนลดลงเพียง 0.13 ล้านบาท สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัท มีการทำสัญญาเข้าทางการเงินของรถกอล์ฟ และ รถยนต์ที่ใช้ในกิจการเพิ่มเติม ในขณะที่สัญญาเช่าเดิมมีมูลค่าลดลงจากการผ่อนชำระ

#### ▪ หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.02 ล้านบาท และ 0.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.00 และร้อยละ 0.00 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท สำหรับ ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัท ไม่มียอดคงค้างภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

#### ▪ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินตามที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด สำหรับ ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้าง บ้านจะสามารถเบิกได้ตามมูลค่าของผลงานการก่อสร้าง หรือตามงวดก่อสร้าง หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามใบตรวจงาน ตามความเห็นของผู้ประเมินราคาของผู้ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรให้ผู้ประเมินราคาแทนผู้ให้สินเชื่อ หรือวิศวกรตรวจสอบ ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะผันแปรสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอยู่ในช่วงเวลานั้น ๆ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2564		ณ 31 ธ.ค. 2565		ณ 31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการकुณालय जय ओन 314	26.64	5.77	-	-	-	-
- โครงการकुณालय บีกินส์ 2	87.31	18.93	14.47	3.73	39.93	4.28
- โครงการकुณालय พาร์โก้	68.36	14.83	30.47	7.85	20.01	2.15
- โครงการकुณालय เดซี่	-	-	30.21	7.77	60.39	6.48
- โครงการนาวาร่า พระราม 2	-	-	167.31	43.08	154.82	16.61
- โครงการकुณालय เพอร์รา	-	-	0.01	0.00	112.92	12.12
- โครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2	-	-	-	-	80.35	8.62
- โครงการकुณालय พรีเม่ ลักซ์	-	-	-	-	48.59	5.21
- สินเชื่อหมุนเวียน (1)	11.57	2.51	1.28	0.33	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (2)	-	-	7.41	1.92	7.20	0.77
- สินเชื่อหมุนเวียน (3)	-	-	-	-	5.07	0.55
- สินเชื่อหมุนเวียน (4)	-	-	-	-	10.01	1.07
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	193.98	42.04	251.16	64.68	539.29	57.86

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2564		ณ 31 ธ.ค. 2565		ณ 31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการकुณालัย จอย ออน 314	-	-	-	-	-	-
- โครงการकुณालัย ปีกินส์ 2	-	-	-	-	5.74	0.61
- โครงการकुณालัย เดซี่	87.88	19.05	-	-	1.46	0.16
- โครงการนาวาร่า พระราม 2	178.19	38.63	80.74	20.79	3.27	0.35
- โครงการकुณालัย เพอร์รา	-	-	50.00	12.88	9.14	0.98
- โครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2	-	-	-	-	331.33	35.55
- โครงการकुณालัย พรีเม่ ลักซ์	-	-	-	-	39.66	4.26
- สินเชื่อหมุนเวียน (1)	1.28	0.28	-	-	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (2)	-	-	6.44	1.65	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (3)	-	-	-	-	2.11	0.23
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	267.35	57.96	137.18	35.32	392.71	42.14
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	461.33	100.00	388.34	100.00	932.00	100.00

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 461.33 ล้านบาท จำนวน 388.34 ล้านบาท และจำนวน 932.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.31 ร้อยละ 17.13 และร้อยละ 32.43 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 461.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.24 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากโครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการ कुณालัย จอย ออน 314 และโครงการकुณालัย ปีกินส์ 2 เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ ประกอบกับการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการकुณालัย พาร์โก้ เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดิน การก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ จำนวน 68.36 ล้านบาท โครงการकुณालัย เดซี่ เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดิน จำนวน 87.88 ล้านบาท และโครงการนาวาร่า พระราม 2 เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดิน จำนวน 178.19 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 388.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.82 จากสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการโครงการकुณालัย จอย ออน 314 และโครงการकुณालัย พรีเม่ สามารถปิดภาระหนี้ที่มีกับสถาบันการเงิน ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ มีการขอกเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการकुณालัย เพอร์รา ประกอบกับการขอกเงินสินเชื่อเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการของกลุ่มบริษัท จำนวน 13.85 ล้านบาท และมีการเบิกใช้วงเงินค่าที่ดินและค่าพัฒนา

สาธารณูปโภคเพิ่มเติมในโครงการ นาวาร่า พระราม 2 ในขณะที่โครงการकुณาลัย พาร์โก้ และकुณาลัย เดซี ทอยยชำระคืนภาระหนี้จากการโอนกรรมสิทธิ์

ณ สิ้นปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 932.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 140.00 จากสิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการขอวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการนาวาร่า-รังสิต คลอง 2 และโครงการकुณาลัย พรีเม่ ลักซ์ ประกอบกับการขอวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มเติม จำนวน 17.19 ล้านบาท และมีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมในโครงการที่ได้รับสินเชื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงิน โดยการเบิกใช้วงเงินกู้ค่าก่อสร้างจะแปรผันตามการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ

#### ■ หุ้นกู้

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้ทั้งหมด 2 ชุด จำนวนรวม 270.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้มีหลักประกัน จำนวน 150.00 ล้านบาท และหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 120.00 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกุดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพื่อลงทุนซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มียอดหุ้นกู้คงค้างจำนวน 360.00 ล้านบาท

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันทั้งหมด 2 ชุด จำนวน 640.00 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกุดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใช้เป็นเงินลงทุนซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มียอดหุ้นกู้คงค้างจำนวน 910.00 ล้านบาท

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

#### ■ ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2564 - 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 8.30 ล้านบาท 9.20 ล้านบาท และ 7.90 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.46 ร้อยละ 0.41 และร้อยละ 0.27 ของหนี้สินและผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ทุนจดทะเบียน	423.20	457.52	596.86
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	343.20	374.56
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	123.55	223.88
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็น ทุน	2.03	2.03	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	6.79	6.79	6.79
กำไรสะสม	160.40	177.60	185.48
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.20	1.40	1.57
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>623.50</b>	<b>640.90</b>	<b>778.61</b>

ส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 623.50 ล้านบาท จำนวน 640.90 ล้านบาท และจำนวน 778.61 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.21 ร้อยละ 28.26 และร้อยละ 27.09 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 623.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2563 ที่มีอยู่จำนวน 512.96 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2564 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 155.74 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯได้มีการจ่ายปันผลระหว่างกาลไปเป็นจำนวน 34.32 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 640.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2564 ที่มีอยู่จำนวน 623.50 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2565 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 106.63 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯได้มีการจ่ายปันผลระหว่างกาลไปเป็นจำนวน 34.32 ล้านบาท

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

■ **การจ่ายเงินปันผล**

ตั้งแต่ปี 2564 ถึง ปี 2566 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ผู้ถือหุ้นฯ ได้มีมติอนุมัติ การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท แบ่งเป็นหุ้นปันผล 0.05 บาท และเงินสดปันผล 0.03 บาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม 2564

2. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 34.32 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 10 กันยายน 2564

3. ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ผู้ถือหุ้นฯ ได้มีมติอนุมัติ การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565

4. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2565 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2565 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 34.32 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 2 ธันวาคม 2565

5. ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ผู้ถือหุ้นฯ ได้มีมติอนุมัติ การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 12 พฤษภาคม 2566

6. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.035 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 26.22 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 8 ธันวาคม 2566

#### การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	(484.87)	(154.26)	(815.11)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	8.64	8.47	(8.67)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	512.74	321.38	594.00
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	36.51	175.59	(229.78)

#### ■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2564 - 2566 เท่ากับ จำนวน (484.87) ล้านบาท จำนวน (154.26) ล้านบาท และจำนวน (815.11) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2564 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ (484.87) ล้านบาท เป็นผลมาจากกำไรก่อนภาษีสำหรับปี 2564 จำนวน 195.20 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้นำเงินจำนวน 662.78 ล้านบาท ไปใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ที่เริ่มพัฒนาในปี 2564 ทั้ง 3 โครงการ และใช้สำหรับการซื้อที่ดินรอพัฒนาจำนวน 21.00 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 33.88 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้ 32.10 ล้านบาท

ปี 2565 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ (154.26) ล้านบาท เป็นผลมาจากกำไรก่อนภาษีสำหรับปี 2565 จำนวน 133.64 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้นำเงินจำนวน 142.30 ล้านบาท ไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และใช้สำหรับวางเงินค้ำมัดจำที่ดิน 100.00 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 42.81 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้ 42.07 ล้านบาท

ปี 2566 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ (815.11) ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการลงทุนพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ โดยมีการลงทุนมากในโครงการใหม่ที่เปิดขายในปี 2566 และเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการขายสำหรับปี 2567 จำนวน 741.11 ล้าน นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ มีภาระหนี้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการใหม่รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จึงมีการจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเป็น 103.40 ล้านบาท สำหรับการชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้า ในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าจำนวน 54.45 ล้านบาท รวมถึงการจ่ายภาษีเงินได้ 12.17 ล้านบาท

#### ■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2564 - 2566 เท่ากับ จำนวน 8.64 ล้านบาท, จำนวน 8.47 ล้านบาท และจำนวน (8.67) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 8.64 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรับคืนเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 9.20 ล้านบาท

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 8.47 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรับคืนเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 11.23 ล้านบาท

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 8.7 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากซื้ออาคารและอุปกรณ์จำนวน 11.63 ล้านบาท

#### ■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2564 - 2566 เท่ากับจำนวน 512.74 ล้านบาท, จำนวน 321.38 ล้านบาท และจำนวน 594.00 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2564 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 512.72 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 849.55 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 220.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 270.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 765.36 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 53.04 ล้านบาท

ปี 2565 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 321.38 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 659.40 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 640.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 786.24 ล้านบาท ไถ่ถอนหุ้นกู้ 90.00 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 89.23 ล้านบาท

ปี 2566 กลุ่มบริษัท 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

#### 4.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

##### 1. นโยบายของภาครัฐ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การ เปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผล กระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

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

ปี 2566 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ซึ่งทำให้สถาบันการเงินปรับลดอัตราวงเงินการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จึงทำให้มีการกู้ไม่ผ่านเพิ่มขึ้นในปี รวมถึงการที่รัฐบาลออกมาตรการลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม ร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์



## 2. สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 จากปี 2565 ที่ขยายร้อยละ 2.6 โดยมีปัจจัยสำคัญจากการหดตัวของภาคอุตสาหกรรมสะท้อนจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (Manufacturing Production Index: MPI) โดยเฉพาะสินค้าในหมวดยานยนต์ และคอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐที่ล่าช้า จากการจัดตั้งรัฐบาลที่ล่าช้า ทำให้ไม่สามารถเบิกจ่ายเงินตามแผนงบประมาณได้ และการจัดตั้งรัฐบาลล่าช้าทำให้การพิจารณางบประมาณประจำปี 2567 ล่าช้าตามมา สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในปี 2566 หดตัวที่ร้อยละ -1.7 ต่อปี ซึ่งเป็นผลจากอุปสงค์ที่ชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย เช่น กลุ่มสหภาพยุโรป, ประเทศจีน เป็นต้น รวมถึงภาวะสงครามที่ระหว่างรัสเซียและยูเครน ยังคงดำเนินอยู่ และในปี 2566 มีสงครามในระหว่างอิสราเอลกับกลุ่มก่อการร้ายฮามาสเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจของสหภาพยุโรปยังไม่ฟื้นตัว ขณะที่มูลค่าการนำเข้าหดตัวที่ร้อยละ -3.1 ตามการหดตัวของเศรษฐกิจ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 มีสัญญาณถดถอยลงจากปี 2565 โดยยอดขายได้รวมในปี 2566 เท่ากับ 84,625 หน่วย เทียบกับยอดขายได้ในปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ 97,691 หน่วย ลดลง 13.37% จากปี 2565 โดยอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายลดลงมากจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ซึ่งได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัยได้แก่การสิ้นสุดการผ่อนปรนมาตรการ LTV ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง โดยยอดคงค้างหนี้ครัวเรือน ณ สิ้นปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 90 - 91% ต่อ GDP และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เป็นขาขึ้นโดยทั้งปี โดยปี 2566 กนง. ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 จำนวน 5 ครั้ง รวมร้อยละ 1.25 ต่อปี เพื่อควบคุมอัตราเงินเฟ้อให้เข้าสู่กรอบเป้าหมาย และรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงิน ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 1.25 ณ สิ้นปี 2565 เป็นร้อยละ 2.50 ณ สิ้นปี 2566 โดยปัจจัยข้างต้นส่งผลให้มูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ของทั้งระบบ ลดลงจาก 698,072 ล้านบาท ในปี 2565 เป็น 667,832 ล้านบาท ในปี 2566 ลดลงร้อยละ 4.33 สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมได้รับอานิสงค์จากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งเข้ามาซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อาคารชุดมีหน่วยขายที่สามารถขาย 49,250 หน่วย เทียบกับหน่วยขายได้ในปี 2565 ที่มียอดขายเท่ากับ 51,093 หน่วย ลดลง 3.61% จากปี 2565 (ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) ในส่วนของมาตรการภาครัฐในปี 2566 มีการออกมาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองเหลือ 1.00% ซึ่งปรับจากปี 2565 ที่เคยลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองเหลือ 0.01% จึงทำให้กลุ่มลูกค้าชะลอการตัดสินใจในการซื้อบ้าน

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ คาดว่ามีแนวโน้มที่ดีขึ้น จากภาพรวมทางเศรษฐกิจที่จะมีการขยายตัวระหว่าง ร้อยละ 2.8 – 3.2 ตามประมาณการจากสภาพัฒน์ ซึ่งคาดว่าจะมีการเร่งตัวของค่าใช้จ่ายภาครัฐมากขึ้น หลังจากการผ่านร่างงบประมาณ รวมถึงการบริหารงานเต็มปีของรัฐบาลใหม่ ซึ่งจะทำให้การใช้จ่ายภาครัฐปรับตัวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้จำนวนนักท่องเที่ยวคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2566 เดิม 28 ล้านคน เป็น 30-35 ล้านคน จะทำให้ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวได้ดีขึ้น สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ ร้อยละ 1.0 – 2.0 ซึ่งเป็นกรอบที่ธนาคารแห่งประเทศไทยวางไว้ โดยจะส่งผลต่อการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยที่จะมีแนวโน้มปรับลดลงตามการลดลงของอัตราดอกเบี้ยของ

ธนาคารกลางสหรัฐ ที่จะเริ่มมีสัญญาณการลดอัตราดอกเบี้ยในช่วงครึ่งปีหลังนี้ สำหรับการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยทั้งปีของ 6 ธนาคารใหญ่อยู่ระหว่างร้อยละ 6.8 – 7.0 ต่อปี นอกจากนี้รัฐบาลยังมีการออกมาตรการกระตุ้นองศาฯ ได้แก่ การลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 2% เหลือ 1% และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% (เฉพาะการโอนและจดจำนองในคราวเดียวกัน) จึงทำให้เกิดการขยายตัวของหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ปี 2567 โดยคาดว่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 373,360 หน่วย เป็นจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 270,219 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 4.4 และเป็นจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดประมาณ 103,141 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.6 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์) ส่วนในด้านมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนประมาณ 1,087,499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เป็นมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 786,142 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 (Base Case) และเป็นมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดประมาณ 301,357 ล้านบาท ลดลงขึ้นร้อยละ -1.0

### 3. นโยบายการปล่อยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินและการให้สินเชื่อ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงเงินลงทุนจำนวนมาก โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาแหล่งเงินทุน และอาจส่งผลให้กลุ่มบริษัท ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งอื่นๆ เช่น การเสนอขายตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ , การเพิ่มทุน เป็นต้น

นอกจากนี้ความเข้มงวดของสถาบันการเงินยังมีผลต่อการให้สินเชื่อกับลูกค้ารายย่อยเพื่อใช้สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย ด้วย จากเหตุการณ์การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจทำให้ลูกค้ารายย่อยมีการก่อหนี้อื่นๆ มากขึ้น ส่งผลให้หนี้ครัวเรือนของประเทศปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้การให้เงินสินเชื่อเคหะกับลูกค้ารายย่อยของสถาบันการเงินจึงมีความเข้มงวดต่อเนื่อง โดยในปี 2566 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ซึ่งทำให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการให้เงินสินเชื่อกับลูกค้ารายย่อย ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนักอาจจะส่งผลต่อการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท

### 4. ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการพัฒนาและขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่น ๆ จึงมีความจำเป็นต้องวางแผนการพัฒนาโครงการไว้ล่วงหน้า เพื่อให้มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาและสามารถมีสินค้าไว้ขายอยู่ตลอดเวลา และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง หากผู้ประกอบการไม่ได้มีการติดตามยอดขายคงเหลือของสินค้าที่มีไว้ขาย และติดตามประเมินความต้องการและความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการประสบปัญหาสินค้าไม่เพียงพอที่จะขายให้กับลูกค้าได้ หรือไม่สามารถเปิดโครงการใหม่ได้ทันเวลา จนส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถ มีรายได้อย่างต่อเนื่อง

## 5. การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่อยู่อย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาพัฒนาทำโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจะไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับ และเพื่อป้องกันความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัท จึงมองหาที่ดิน ที่มีศักยภาพแห่งอื่นเพิ่มเติม อีกทั้งกลุ่มบริษัท ยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินหลายราย จึงมีนายหน้ามาเสนอขายที่ดินอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้กลุ่มบริษัท คาดว่าจะสามารถจัดหาที่ดินสำหรับ โครงการในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

## 4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### (1) ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	นางสาวณัฐ อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ทะเบียนเลขที่ 8470	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ทะเบียนเลขที่ 8470	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

### (2) สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2564 – ปี 2566)

- ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### (3) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปรากฏดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ณ 31 ธ.ค. 2564 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2565 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2566 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	125.66	6.89	301.24	13.29	71.46	2.49
เงินฝากประจำระยะสั้น	-	-	-	-	0.00	0.00
ลูกหนี้อื่น	34.80	1.91	8.56	0.38	16.05	0.56
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,360.59	74.66	1,579.26	69.65	2,488.25	86.59
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.54	0.03	101.10	4.46	0.10	0.00
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,521.58</b>	<b>83.49</b>	<b>1,990.17</b>	<b>87.77</b>	<b>2,575.86</b>	<b>89.64</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	20.32	1.11	9.09	0.40	6.13	0.21
ที่ดินรอการพัฒนา	119.97	6.58	98.97	4.36	88.88	3.09
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	20.07	1.10	25.74	1.14	25.82	0.90
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	94.40	5.18	96.90	4.27	134.64	4.69
สินทรัพย์สิทธิการใช้	3.52	0.19	3.39	0.15	2.62	0.09
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.18	0.06	0.76	0.03	0.47	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.70	0.20	3.07	0.14	3.11	0.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	37.76	2.07	39.39	1.74	36.09	1.26
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>300.89</b>	<b>16.51</b>	<b>277.30</b>	<b>12.23</b>	<b>297.76</b>	<b>10.36</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,822.47</b>	<b>100.00</b>	<b>2,267.47</b>	<b>100.00</b>	<b>2,873.63</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	249.03	13.66	255.26	11.26	199.23	6.93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	89.75	4.92	40.00	1.76	40.00	1.39
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	6.26	0.34	9.63	0.42	8.14	0.28

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ณ 31 ธ.ค. 2564 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2565 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2566 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	13.50	0.74	13.50	0.60	61.70	2.15
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.43	0.08	1.35	0.06	1.13	0.04
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	93.22	5.11	159.98	7.06	209.90	7.31
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.81	0.10	1.81	0.08	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	193.98	10.64	251.16	11.08	539.29	18.77
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	17.49	0.96	1.79	0.08	3.12	0.11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	0.02	0.00	0.02	0.00
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>666.47</b>	<b>36.57</b>	<b>734.51</b>	<b>32.39</b>	<b>1,062.53</b>	<b>36.98</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.41	0.08	1.36	0.06	0.90	0.03
หุ้นกู้	145.32	7.97	629.53	27.76	630.98	21.96
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	110.12	6.04	114.79	5.06	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	267.35	14.67	137.18	6.05	392.71	13.67
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	8.30	0.46	9.20	0.41	7.90	0.27
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>532.50</b>	<b>29.22</b>	<b>892.06</b>	<b>39.34</b>	<b>1,032.49</b>	<b>35.93</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,198.97</b>	<b>65.79</b>	<b>1,626.57</b>	<b>71.73</b>	<b>2,095.02</b>	<b>72.91</b>

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2563 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2564 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	423.20	23.22	457.52	20.18	596.86	20.77
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	18.83	343.20	15.14	374.56	13.03
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	6.78	123.55	5.45	223.88	7.79
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นทุน	2.03	0.11	2.03	0.09	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	6.79	0.37	6.79	0.30	6.79	0.24
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	21.02	1.15	25.74	1.14	27.80	0.97
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	139.38	7.65	151.86	6.70	157.68	5.49
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(0.75)	(13.67)	(0.60)	(13.67)	(0.48)
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>622.30</b>	<b>34.15</b>	<b>639.50</b>	<b>28.20</b>	<b>777.04</b>	<b>27.04</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.20	0.07	1.40	0.06	1.57	0.05

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2563 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2564 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	623.50	34.21	640.90	28.26	778.61	27.09
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,822.47	100.00	2,267.47	100.00	2,873.63	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2566 ปรากฏดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)	งบตรวจสอบ					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	991.62	99.52	1,001.62	99.64	728.45	98.81
รายได้อื่น	4.77	0.48	3.57	0.36	8.81	1.19
<b>รวมรายได้</b>	<b>996.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,005.19</b>	<b>100.00</b>	<b>737.26</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	672.23	67.79	735.62	73.18	551.71	74.83
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68.01	6.86	68.21	6.79	56.44	7.66
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	60.76	6.13	62.86	6.25	61.51	8.34
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>801.00</b>	<b>80.78</b>	<b>866.69</b>	<b>86.22</b>	<b>669.66</b>	<b>90.83</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>195.39</b>	<b>19.61</b>	<b>138.50</b>	<b>13.78</b>	<b>67.60</b>	<b>9.17</b>
ต้นทุนทางการเงิน	0.19	0.02	4.86	0.48	3.80	0.52
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>195.20</b>	<b>19.59</b>	<b>133.64</b>	<b>13.30</b>	<b>63.80</b>	<b>8.65</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	39.46	3.98	27.01	2.69	12.96	1.75
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี</b>	<b>155.74</b>	<b>15.63</b>	<b>106.63</b>	<b>10.61</b>	<b>50.84</b>	<b>6.90</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(1.23)	(0.12)	-	-	2.48	0.34
ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.25	0.03	-	-	(0.49)	(0.07)
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>154.75</b>	<b>15.53</b>	<b>106.63</b>	<b>10.61</b>	<b>52.83</b>	<b>7.17</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	155.79	15.64	106.43	10.59	50.68	6.88
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.05)	(0.01)	0.20	0.02	0.16	0.02
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>155.74</b>	<b>15.63</b>	<b>106.63</b>	<b>10.61</b>	<b>50.84</b>	<b>6.90</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	154.80	15.54	106.43	10.59	52.66	7.15
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.05)	(0.01)	0.20	0.02	0.17	0.02
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม</b>	<b>154.75</b>	<b>15.53</b>	<b>106.63</b>	<b>10.61</b>	<b>52.83</b>	<b>7.17</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>0.23</b>		<b>0.16</b>		<b>0.07</b>	

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	195.20	133.64	63.80
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.48	1.48	1.48
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการเช่า	4.76	4.21	3.96
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.45	0.92	0.29
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.48	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1.25	1.38	1.41
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการเช่าและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.07	0.00	0.00
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.06)	(0.00)	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	-	0.12
ดอกเบี้ยรับ	(0.07)	(0.25)	(0.15)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	0.19	4.86	3.80
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>	<b>204.76</b>	<b>146.25</b>	<b>74.71</b>
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้อื่น	(32.05)	26.34	(5.95)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(662.78)	(142.30)	(741.11)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22.75	(100.56)	101.00
ที่ดินรอการพัฒนา	(21.00)	-	(76.87)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(34.83)	(1.63)	4.59
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	101.74	(0.55)	(54.45)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	4.16	3.37	(1.49)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1.62)	0.02	(0.00)
<b>เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน</b>	<b>(418.87)</b>	<b>(69.06)</b>	<b>(699.57)</b>
รับดอกเบี้ย	0.09	0.15	0.25
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(0.11)	(0.47)	(0.23)
จ่ายดอกเบี้ย	(33.88)	(42.81)	(103.40)
จ่ายภาษีเงินได้	(32.10)	(42.07)	(12.16)
<b>เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(484.87)</b>	<b>(154.26)</b>	<b>(815.11)</b>

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	9.20	11.23	2.96
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน	1.51	-	-
ตัดจำหน่าย			
เงินฝากประจำระยะสั้น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	-	-	(0.00)
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(2.13)	(2.25)	(11.63)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(0.50)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.06	0.00	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>8.64</b>	<b>8.47</b>	<b>(8.67)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	-	-	(5.09)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	220.00	160.00	160.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(160.00)	(209.75)	(160.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลอื่น	-	-	48.06
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมบุคคลอื่น	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	150.00	640.00	200.00
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	-	(90.00)	(150.00)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4.87)	(11.00)	(3.69)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	(120.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	120.00	-	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(2.18)	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(605.36)	(576.49)	(603.88)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	849.55	499.40	1,145.29
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า	(1.37)	(1.56)	(1.57)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(53.04)	(89.23)	(46.81)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	131.69
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>512.74</b>	<b>321.38</b>	<b>594.00</b>



รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	36.51	175.59	(229.78)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	89.14	125.65	301.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	125.66	301.24	71.46

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	2564	2565	2566
<b>ข้อมูลพื้นฐานทางการเงิน</b>			
สินทรัพย์รวม	1,822.47	2,267.47	2,873.63
หนี้สินรวม	1,198.97	1,626.57	2,095.02
ส่วนของผู้ถือหุ้น	623.50	640.90	778.61
รายได้รวม	996.39	1,005.19	737.26
ต้นทุนขายและ/หรือบริการ	672.23	735.62	551.71
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	155.74	106.63	50.84
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.28	2.71	2.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.24	0.42	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.92)	(0.22)	(0.91)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>8</sup> (เท่า)	52.80	46.20	59.20
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	6.91	7.90	6.17
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>9</sup> (เท่า)	0.65	0.50	0.27
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	558.95	729.34	1,345.48
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.43	2.92	2.43
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	106.56	125.11	150.34
วงจรเงินสด (วัน)	459.30	612.14	1,201.31
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)</b>			
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	32.21	26.56	24.26
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	19.61	13.78	9.17
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	15.63	10.61	6.90
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	39.15	27.70	14.19
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>			
อัตราส่วนตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	15.57	8.56	3.92
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	88.43	62.86	37.02
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.55	0.44	0.26
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio) (เท่า)	1.92	2.54	2.69

งบการเงินรวม	2564	2565	2566
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติ) (Net Debt to Equity : D/E ratio) <sup>1</sup> (เท่า)	1.27	1.64	2.32
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio : ICR) <sup>2</sup> (เท่า)	8.45	4.38	2.88
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) <sup>3</sup> (เท่า)	3.99	7.43	17.63
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR) <sup>4</sup> (เท่า)	0.58	0.39	0.12
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า) (Interest Bearing Debt to Equity : IBD/E ratio) (เท่า)	1.47	2.11	2.41
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>5</sup> (ร้อยละ)	42.89	34.64	45.40
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	60.04	31.71	51.80
อัตราส่วนตราสารหนี้ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.18	67.09	47.38
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	1.78	1.20	2.68
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย <sup>6</sup> (Net Debt to EBITDA ratio) (เท่า)	4.66	7.29	19.01
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (BE size to interest bearing debt ratio) <sup>7</sup> (เท่า)	-	-	0.03
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล <sup>10</sup> (ร้อยละ)	0.34	0.84	0.89

1/ หนี้สินสุทธิตามนิยามข้อกำหนดสถิติ หมายถึง หนี้สินรวมตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึงหนี้ใดที่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน

2/ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio : ICR) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

3/ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (3) ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (4) ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (5) ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (6) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (7) หนี้สินตามสัญญาเช่า (8) หุ้นกู้ (9) หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน (10) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

4/ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR) คำนวณจาก กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)

5/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย คำนวณจาก (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย+ หนี้สินระยะยาว ที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) x 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย

6/ หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวม หักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ไม่ได้อ้างอิงตามข้อกำหนดสถิติ)

7/ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มียอดคงค้างในการออกตั๋วแลกเงิน

8/ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริงเนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณ เป็นลูกหนี้ทั่วไป อาทิ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และเงินมัดจำ เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด

9/ สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

10/ อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล คำนวณจาก เงินปันผล / กำไรสุทธิ

**5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น****5.1 ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่นๆ)**

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 02-009-9000  
โทรสาร : 02-009-9991

ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียูเอส จำกัด  
เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2344-1000  
โทรสาร : 0-2286-4440

ผู้ตรวจสอบภายใน : บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
เลขที่ 73/290-294 เดอะฟิฟท์ อเวนิว อาคารบี ชั้น 21  
ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000  
โทรศัพท์ : 02-526-6100  
โทรสาร : 02-526-0300

**5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น**

-ไม่มี-

**5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน และการดำเนินธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด

**5.4 ตลาดรอง**

-ไม่มี-

**5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีที่ออกตราสารหนี้)****บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด**

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 175 อาคารสารคดีที่ท่าเวอร์ ชั้น 3/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120

**บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด**

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 343-343/1 343/4-5 ถนนคลองลำเจียก แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230

**บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 540 อาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

**บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 130-132 อาคารสินทรทาวเวอร์ 1 ชั้น 2, 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

**บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด**

เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นเพลส ชั้น 12 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

**บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด**

เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

**บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)**

942/81 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 ชั้น 2 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

**บริษัท หลักทรัพย์พาย จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น 2 และชั้น 3 และทาวเวอร์ 3 ชั้น 17, 18 และชั้น 20 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

### 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Code of Best Practice) เนื่องจากเห็นว่ามีผลสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทฯ ให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป อันจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในระยะยาว บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ของบริษัทฯ ตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่กำหนด (Corporate Governance Code for listed Companies 2017) โดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ คณะกรรมการได้เผยแพร่แนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม อันมีเนื้อหาครอบคลุมหลักการสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบ และระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง
- ดำเนินธุรกิจเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านความเสี่ยง โดยให้มีการประเมิน วางกลยุทธ์ แก้ไข และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทฯ ขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กล่าวคือ กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุม และการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหารเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้บริษัทฯ เรียนรู้การค้นคว้านวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ



บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร โดยครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักกฎหมายที่เป็นกฎกติกาสากล โดยนโยบายดังกล่าวได้มีการเผยแพร่ให้คณะกรรมการ และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ รับทราบเพื่อนำไปปฏิบัติและได้ประกาศไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th)) สำหรับใช้ในการอ้างอิง โดยบริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจประจำปี เพื่อให้เป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

โดยในปี 2566 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อเป็นการสนับสนุนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- บริษัทฯ ได้สื่อสารคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันให้พนักงานทุกคนในบริษัทฯ รับทราบ โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การประชุมนิเทศพนักงานใหม่ การประกาศทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) การขอความร่วมมือให้พนักงานอ่านคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การกรอกแบบประเมินความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานและคู่ค้า
- คณะกรรมการบริษัทติดตามความคืบหน้าการดำเนินการด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน และการรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนตามที่กำหนด ซึ่งในปี 2565 บริษัทฯ ไม่พบเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำทุกปี และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย (ทบทวนประจำปี)
- ทบทวนนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ (ทบทวนประจำปี)

#### รางวัลด้านการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้รับรางวัลดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ได้รับคะแนน 100 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 ตราสัญลักษณ์ 4 เหรียญ  จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ของบริษัทจดทะเบียน (AGM Assessment Program) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investor Association)
- บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยได้รับคะแนนระดับ “ดีเลิศ” หรือ ตราสัญลักษณ์ 5 ดวง  จากการประกาศผลโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2566 (2023 CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors - IOD)

**การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ไปปรับใช้**

เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ที่ผ่านมานั้น บริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบหลักปฏิบัติตาม CG Code และตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ในฐานะผู้นำในการสร้างคุณค่าให้กับกิจการอย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาทบทวนและปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับ CG Code ในปี 2563 เพื่อให้ครอบคลุมและทันต่อการพัฒนาการด้านการกำกับดูแลกิจการที่เปลี่ยนแปลง

คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบหลักปฏิบัติตาม CG Code และตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ในฐานะผู้นำในการสร้างคุณค่าให้กับกิจการอย่างยั่งยืน และได้ประเมินการปฏิบัติตาม CG Code ในภาพรวมแล้ว โดยพิจารณาจากผลประเมินตามที่ได้มอบหมายให้เลขาธิการบริษัทเป็นผู้ประเมินและจัดทำคำอธิบายเบื้องต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พิจารณาแนวปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติตามดังนี้

ประเด็นที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติ	เหตุผล/คำชี้แจง
การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการโดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)	ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้เลือกตั้งกรรมการโดยวิธีคะแนนเสียงข้างมาก และผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่
การเปิดเผยรายละเอียดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) โดยจะอยู่รวมกับผู้บริหาร 4 รายแรก ทั้งรูปแบบตัวเงิน เช่น เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และค่าตอบแทนอื่นๆ เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วนตัว จึงเปิดเผยรวมกับผู้บริหาร 4 รายแรก

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพและการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นที่จะบริหารงานขององค์กรให้มีประสิทธิภาพตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเชื่อมั่นว่าหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยยกระดับในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนนำไปสู่ความสำเร็จด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มีคุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคม โดยยึดมั่นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และระเบียบปฏิบัติของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการจนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้เป็นแนวทางในการบริหารองค์กร และทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใดๆ ของบริษัทฯ เป็นไปความเป็นธรรมและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

เพื่อให้บริษัทฯ มีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน ตรงตามความมุ่งหวังของภาคธุรกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุนและสังคมโดยรวม บริษัทฯ จึงได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยอาศัยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017) ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อเป็นแนวทางในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน

#### หลักการและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) 8 หลักปฏิบัติ ดังนี้

หลักปฏิบัติที่ 1	ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้าง คุณค่าให้แกกิจการอย่างยั่งยืน (Establish Clear Leadership Role and Responsibilities of the Board)
หลักปฏิบัติที่ 2	กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน (Define Objectives that Promote Sustainable Value Creation)
หลักปฏิบัติที่ 3	เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ (Strengthen Board Effectiveness)
หลักปฏิบัติที่ 4	สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management)
หลักปฏิบัติที่ 5	ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business)
หลักปฏิบัติที่ 6	ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม (Strengthen Effective Risk Management and Internal Control)
หลักปฏิบัติที่ 7	รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล (Ensure Disclosure and Financial Integrity)
หลักปฏิบัติที่ 8	สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders)



## 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

หลักปฏิบัติที่ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน (Establish Clear Leadership Role and Responsibilities of the Board)

## หลักปฏิบัติ 1.1 และแนวปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจและตระหนักถึงบทบาทความรับผิดชอบในฐานะผู้นำซึ่งต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

- 1) การกำหนดวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย
- 2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย
- 3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินการ

คณะกรรมการบริษัทจึงมีแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

- (1) ทบทวนและกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ สำคัญ เป็นประจำทุกปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ การตลาด และสภาพการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รวมถึงกำหนดวัตถุประสงค์ทางการเงิน แผนธุรกิจต่าง ๆ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ตลอดจนการจัดทรัพยากรที่สำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย พร้อมทั้งควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามกลยุทธ์และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- (2) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ และสามารถจัดการปัญหาและอุปสรรคที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที
- (3) กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ
- (4) พิจารณาดำเนินการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวข้องตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (5) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการของคณะกรรมการชุดย่อย และประธานคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่สนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามความเหมาะสมและความจำเป็น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยและคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ

- (6) พิจารณาแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรณีที่ตำแหน่งว่างลง
- (7) กรรมการที่เป็นอิสระควรใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดแนวทางในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งสามารถแสดงความเห็นหรือคัดค้านการกระทำของฝ่ายจัดการหรือกรรมการอื่น ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น
- (8) พิจารณาการเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเป็นกรรมการตัวแทน หรือผู้บริหารตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัท ย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อเป็นการกำกับดูแลให้บริษัทย่อยกำหนดนโยบายและดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ
- (9) จัดให้มีวิธีการและกระบวนการที่ชัดเจนในการรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการ เมื่อพบหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการจะต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
- (10) ควบคุมดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ
- (11) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดเกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ ตามที่ผู้ถือหุ้นมอบหมาย

#### หลักปฏิบัติ 1.2 และแนวปฏิบัติ 1.2

คณะกรรมการบริษัทควรกำกับดูแลกิจการให้นำไปสู่ผล (governance outcome) อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) สามารถแข่งขันได้และมีผลประกอบการที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว
- 2) ประอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
- 3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
- 4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

คณะกรรมการบริษัทจึงมีแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดนโยบายต่างๆ รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ สำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน ส่งเสริมการประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สังคมและสิ่งแวดล้อม พร้อมกับการมีผลประกอบการที่ดี และสามารถปรับตัวภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น โดยจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานสำคัญต่างๆ ให้เป็นปัจจุบันและให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และสนับสนุนให้มีการสื่อสารไปสู่ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนในบริษัทฯ เพื่อให้รับทราบและยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

- (2) คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งได้กำหนดหลักการและแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมทั้งประกาศและแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานได้รับทราบ และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ได้แก่ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น นโยบายการจ้างเหมาแส รวมทั้งระเบียบอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority : DOA)
- (3) คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจ ปฏิบัติตามนโยบายต่างๆ ติดตามผลการปฏิบัติ และทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติอย่างเป็นประจำ

### จรรยาบรรณทางธุรกิจ

เพื่อให้บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้วยคุณธรรมและจริยธรรม คณะกรรมการบริษัทจึงจัดให้มีการกำหนดนโยบาย คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Codes of conduct) ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรับทราบ และยึดถือปฏิบัติ ซึ่งมีการติดตามการปฏิบัติตามแนวทางอย่างเป็นประจำ

#### หลักปฏิบัติ 1.3 และแนวปฏิบัติ 1.3

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกิจการ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และมีความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ โดยคณะกรรมการจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) ระมัดระวัง (Duty of Care) ซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) มีจริยธรรม และเป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ เป้าหมาย ข้อบังคับ มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงนโยบายหรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้ของบริษัทฯ

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเห็นว่า กรรมการ และผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตต่อบริษัทฯ โดยพิจารณาตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศและข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น โดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ได้ระบุเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของกรรมการไว้ใน มาตรา 89/7, มาตรา 89/8, มาตรา 89/9 และ มาตรา 89/10
- (2) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
- (3) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งมีการดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลการรายงานทางการเงิน และมีการติดตามผล

- (4) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สามารถประเมินผลติดตาม และบริหารความเสี่ยงที่สำคัญได้
- (5) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีกระบวนการ ความชัดเจน และโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน
- (6) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท และช่วยให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามที่กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

#### หลักปฏิบัติ 1.4 และแนวปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการควรเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจ บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย และประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามความเหมาะสม และความจำเป็น โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการแต่ละชุดต้องมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรในกฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุด และจัดให้มีการทบทวนและแก้ไขกฎบัตรดังกล่าว เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการเป้าหมายและทิศทางของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจ สามารถสอบทานการบริหารงาน และให้บริการจัดการบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีความโปร่งใส ดังนี้

- **คณะกรรมการบริษัท** : มีบทบาทหน้าที่สำคัญในการกำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลตอบแทนการลงทุน และประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งมีหน้าที่สำคัญในการกำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ และเป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- **ฝ่ายจัดการ** : มีบทบาทหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารกิจการให้บรรลุผลสำเร็จและสอดคล้องกับทิศทางนโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ ตลอดจนทำหน้าที่บริหารจัดการงานประจำวัน และธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย
- **ประธานกรรมการบริษัท** : เป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัท โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย และการกำกับดูแลกิจการ

- ประธานกรรมการบริหาร : เป็นผู้มีอำนาจในการกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริหารภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร : เป็นผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ โดยบริหารงานตามแผนและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท อย่างเคร่งครัด ซื่อสัตย์ สุจริต และรักษาผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ไม่ทำการใดที่มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะที่ขัดแย้งกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

แต่ถึงแม้ว่าคณะกรรมการบริษัทได้กระจายอำนาจให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงาน แต่คณะกรรมการบริษัทก็ยังคงสงวนสิทธิเรื่องสำคัญไว้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

- แผนกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และงบประมาณ
  - ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริหาร
  - การลงทุนในธุรกิจใหม่
  - นโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ
  - การตกลงเข้าทำสัญญาที่สำคัญ
  - นโยบายการจ่ายเงินปันผล
- (1) คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งได้มีการระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกท่าน รวมทั้งมีการทบทวนและแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการ
- (2) คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตนเอง และได้มอบอำนาจการจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายจัดการไว้อย่างชัดเจน

**หลักปฏิบัติที่ 2** กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน (Define Objectives that Promote Sustainable Value Creation)

หลักปฏิบัติ 2.1 และแนวปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ (Objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

## หลักปฏิบัติ 2.2 และแนวปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ วัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลาง และ/หรือ ประจำปีของบริษัทฯ สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

เพื่อกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคม เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถเติบโตคู่กับสังคมด้วยความยั่งยืน สร้างคุณค่าและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม และจะส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่อยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (2) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทฯ จัดทำกลยุทธ์ประจำปี และแผนงาน 5 ปี โดยต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ

BRAND BELIEF	“ความสุข สร้างบ้าน” คุณาลัย...เชื่อว่า ความสุขที่แท้จริง คือความอุ่นกายสบายใจ เราจึงสร้างบ้านบนรากฐานอันแข็งแกร่งนั้น เพื่อให้บ้านทุกหลังที่นี้...เป็นที่ที่คุณอยากกลับมาใช้ชีวิตในทุกวัน
BRAND VISION	ดำเนินธุรกิจด้วย “ความจริงใจ” เพื่อให้ทุกคนมี “ความสุข”
BRAND MISSION	หลักปรัชญาการบริหารงานของคุณาลัยที่ตั้งมั่นและได้นำพาบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่อง คือความมุ่งมั่นสร้างความสุขในการใช้ชีวิตให้กับบุคคลทั้ง 4 กลุ่ม  กลุ่มที่ 1 ความสุขของลูกค้า คือ สิ่งดีๆ ที่เรามุ่งมั่นตั้งใจมอบให้กับลูกค้า ด้วยบ้านที่ดี ทำเลดี สิ่งแวดล้อมดี ราคาสมเหตุผลผล ดูแลรักษาง่าย อยู่สบาย และสามารถใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุข  กลุ่มที่ 2 ความสุขของผู้ถือหุ้น และพันธมิตร คือ การทำงานร่วมกันอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ จริงใจต่อกลุ่มผู้ถือหุ้นและคู่ค้า ซึ่งการยึดมั่นในจริยธรรมที่ดีจะทำให้เรามีแต่พันธมิตรทางธุรกิจชั้นยอด

	<p><b>กลุ่มที่ 3 ความสุขของพนักงานภายในองค์กร</b> คือ การปกครองทีมงานด้วยความเมตตา โอบอ้อมอารี ให้ความใส่ใจ และให้โอกาสการเจริญเติบโตในหน้าที่การงานของพนักงานทุกคน เพื่อให้ทุกคนทำงานร่วมกันอย่างมีความสุข</p> <p><b>กลุ่มที่ 4 ความสุขของส่วนรวม</b> คือ ความสุขของชุมชนในชุมชนรอบๆโครงการที่เราเข้าไปถึงโดยจะเก็บสิ่งที่ดีของชุมชนนั้นไว้ พร้อมกับมอบสิ่งแวดล้อมใหม่ที่ดีขึ้น เพื่อให้ความสุขขยายออกไปสู่ใครๆในวงกว้าง</p>
BRAND POSITIONING	เรามีความมุ่งมั่นในการยกระดับวิถีชีวิตแบบไทย โดยเน้นที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองเป็นหลัก มีสินค้าเป็น “บ้าน” ที่อยู่สบาย ดูแลง่าย มีความสุข มีเสน่ห์ และมีความเป็นบ้านที่ให้ผู้อยู่ได้มีโอกาสต่อเติมรูปแบบชีวิตในแบบของตนเอง
BRAND IDEA	“สร้างพื้นที่ สร้างความสุข”

### หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ (Strengthen Board Effectiveness)

#### หลักปฏิบัติ 3.1 และแนวปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่ององค์ประกอบ คุณสมบัติ สัดส่วนกรรมการอิสระ วาระการดำรงตำแหน่ง และการกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการบริษัทจะไปดำรงตำแหน่งกรรมการ เพื่อให้มีความเหมาะสมและจำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

##### 3.1.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความหลากหลายในโครงสร้าง (Board Diversity) ทั้งในด้านเพศ ความเชี่ยวชาญ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในสาขาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

โดยคณะกรรมการบริษัทจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนอย่างน้อย 5 คน โดยต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ)

คณะกรรมการบริษัท	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)
1) กรรมการอิสระ	4	50%
2) กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	2	25%
3) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	2	25%
รวม	8	100%

คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 ชุด ดังนี้

คณะกรรมการ	จำนวน (คน)	ประกอบด้วย
คณะกรรมการตรวจสอบ	3	กรรมการอิสระ 3 ท่าน
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	3	กรรมการอิสระ 1 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง	3	กรรมการอิสระ 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน
คณะกรรมการบริหาร	4	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน ผู้บริหาร 1 ท่าน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ในการทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ และยังสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ

### 3.1.2 คุณสมบัติของกรรมการ

- กรรมการบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับการไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



- 2) มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ในการทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม และสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ ซึ่งจะพิจารณาโดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ และความสามารถเฉพาะด้านอื่นๆ
- 3) มีภาวะผู้นำ และสามารถกำกับดูแลการดำเนินการของผู้บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล
- 4) ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ด้วย)

### 3.1.3 คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

นอกเหนือจากคุณสมบัติตามข้อ 3.1.2 ข้างต้น กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด อีกทั้งต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้อย่างเท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองได้ทำขึ้น ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

**3.1.4 วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ**

- 1) กรรมการบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และสามารถได้รับเลือกกลับเข้ามาเป็นกรรมการใหม่ได้
- 2) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวน 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3
- 3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัท นั้นให้จับสลากว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งไปนั้น อาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัท ต่อไปได้
- 4) กรรมการอิสระของบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 3 วาระติดต่อกัน

**3.1.5 การกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการบริษัทจะสามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการ**

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ด้วย) เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

**หลักปฏิบัติ 3.2 และแนวปฏิบัติ 3.2**

คณะกรรมการจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้มีการเลือกตั้งกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ซึ่งบุคคลนั้นต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร โดยประธานกรรมการบริษัทจะต้องเป็นกรรมการอิสระ อีกทั้งยังมีการแบ่งแยกหน้าที่อย่างชัดเจน ประธานกรรมการจะดูแลให้ประเด็นสำคัญทั้งหลายเข้าสู่การพิจารณา โดยประธานกรรมการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)
  - เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ และเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทส่งหนังสือนัดประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท
  - มีบทบาทในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
  - ควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะนำเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจ

- สนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถซักถามและแสดงความคิดเห็น พร้อมทั้งใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ ควบคุมประเด็นในการอภิปรายและสรุปมติที่ประชุม
  - สนับสนุนให้กรรมการบริษัทเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม เพื่อควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น รวมถึงบริหารเวลาในการประชุม
  - ในการพิจารณาระเบียบวาระที่กรรมการมีส่วนได้เสีย ประธานที่ประชุมจะขอให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียนั้นแสดงตนและงดออกเสียง หรือออกจากที่ประชุมจนกว่าการพิจารณาเรื่องดังกล่าวจะแล้วเสร็จ
  - มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ และปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย พร้อมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร
  - สื่อสารข้อมูลสำคัญต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบ
- (2) ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกับประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงาน โดยบริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร
- (3) บริษัทฯ มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ดังนั้น ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จึงไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกัน โดยทั้งสามตำแหน่งจะต้องได้รับการคัดเลือกและแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมกับตำแหน่ง
- (4) คณะกรรมการบริษัท ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่าบริษัทฯ มีการดำเนินงานและมีการพิจารณากลับกรองอย่างรอบครอบ คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ มีจำนวน 4 คณะ ซึ่งประกอบด้วย
- คณะกรรมการตรวจสอบ
  - คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
  - คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
  - คณะกรรมการบริหาร
- (5) คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่ในการบริหารและจัดการและดำเนินงานของบริษัทฯ
- (6) การประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้มีการกำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการทุกท่านรับทราบ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการเตรียมพร้อมและจัดสรรตารางเวลาของตนเอง

เพื่อให้สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งมีการกำหนดการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมให้ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วน โดยในการประชุมมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ล่วงหน้า และมีวาระการติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ รวมถึงมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการอย่างน้อย 2 คนขึ้นไปมีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะต้องกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทต้องมีการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

- (7) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ
- (8) การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ
- (9) การประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสม และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ
- (10) การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ต้องประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และอาจจัดให้มีการประชุมเพิ่มเติมตามที่ประธานคณะกรรมการสรรหาฯ เห็นสมควร หรือตามความเหมาะสม และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

## หลักปฏิบัติ 3.3 และแนวปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

- (1) คณะกรรมการบริษัท ได้มีมอบหมายอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- (2) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งหรือเสนอขออนุมัติแต่งตั้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อบังคับของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาทบทวนลักษณะและคุณลักษณะของกรรมการ (Skill and Characteristic) และองค์ประกอบโดยรวมของคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เทียบกับทิศทางในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต และจัดทำเป็นตาราง Board Skill Matrix เพื่อพิจารณาทักษะที่จำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ และกำหนดเกณฑ์ในการสรรหากรรมการบริษัทที่ต้องการเป็นประจำทุกปี ในการทบทวนดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาถึงความหลากหลาย ทั้งในด้านของทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความเป็นอิสระ อายุ และเพศของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การคัดเลือกจะต้องมีกระบวนการที่ความโปร่งใส และชัดเจน

ตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) ตามรายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายรัชชไชย สุทธิกิจพิศาล	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	นายณวัฒน์ธิ์ ประสพเนตร	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	นายคุณา เทวอักษร	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	นายไพศาล ตั้งขวณิช	นายพิชญ์ เทวอักษร	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	✓				✓	✓	✓		4
ความเชี่ยวชาญทางด้านบัญชีและการเงิน	✓	✓		✓	✓	✓		✓	6
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย		✓		✓					2
ความเชี่ยวชาญทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓		✓					✓	3
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด			✓		✓	✓		✓	4
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

**หลักปฏิบัติ 3.4 และแนวปฏิบัติ 3.4**

ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราคำตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจิตใจคณะกรรมการนำพองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายคำตอบแทนและกำหนดอัตราคำตอบแทนทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงินสำหรับกรรมการและกรรมการชุดย่อยที่ชัดเจนเป็นธรรม สมเหตุผล และสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและใกล้เคียงกับบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะเสนอขออนุมัติคำตอบแทนกรรมการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
- (2) คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร การกำหนดคำตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ เป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบที่จะพิจารณาเพื่อให้เกิดความเหมาะสม โดยมีการเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกันก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)

**หลักปฏิบัติ 3.5 และแนวปฏิบัติ 3.5**

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำกับดูแลให้กรรมการทุกท่านมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยในปี 2566 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 9 ครั้ง (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ “ตารางการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ ประจำปี 2566”)
- (2) บริษัทฯ ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยกำหนดการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ด้วย)
- (3) กรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้ กรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

- (4) ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาส หรือข้อมูลของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ของตนเอง คณะกรรมการจะดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม
- (5) กรรมการแต่ละท่านควรเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่จัดในแต่ละปี (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ “ตารางการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ ประจำปี 2566”)

#### หลักปฏิบัติ 3.6 และแนวปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย (ถ้ามี) และกิจการอื่นที่บริษัทฯ ปล่อยทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ปล่อยทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งดำเนินการให้มั่นใจว่าบริษัทย่อยมีความเข้าใจถูกต้องตรงกัน และเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน
- (2) ส่งตัวแทน แต่งตั้งบุคคลเข้าไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย
- (3) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสม รัดกุม และเพียงพอ รวมถึงให้การทำรายการต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

#### หลักปฏิบัติ 3.7 และแนวปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการทั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการทำงานกรรมการรายบุคคล เพื่อพิจารณาบททวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละปี เพื่อสามารถนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ได้

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยจะให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อทบทวนปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไข และพัฒนาผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้



บริษัทฯ ได้มีการจัดทำแบบประเมินตนเอง (Board Self-Assessment) ของคณะกรรมการบริษัท ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปรับปรุงให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจและโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยแบบประเมิน 2 ชุด ดังนี้

- 1) แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย (รายคณะ) จำนวน 6 หัวข้อ
- 2) แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) จำนวน 3 หัวข้อ

โดยแบบประเมินเป็นตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (รายคณะ)	แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (รายบุคคล)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	2. การประชุมคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ	3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ	
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	
6. การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	

#### วิธีการให้คะแนน

ในแต่ละหัวข้อประเมินแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | = | ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง หรือไม่มีการดำเนินการในเรื่องนั้น      |
| 2 | = | ไม่เห็นด้วย หรือ มีการดำเนินการในเรื่องนั้นเล็กน้อย         |
| 3 | = | เห็นด้วย หรือ มีการดำเนินการในเรื่องนั้นพอสมควร             |
| 4 | = | เห็นด้วยค่อนข้างมาก หรือ มีการดำเนินการในเรื่องนั้นดี       |
| 5 | = | เห็นด้วยอย่างมาก หรือ มีการดำเนินการในเรื่องนั้นอย่างดียิ่ง |

#### ขั้นตอนและกระบวนการประเมิน

- 1) เลขานุการบริษัทนำเสนอแนวทางในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา
- 2) กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยประเมินตนเองเป็นรายคณะ และรายบุคคล อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเลขานุการบริษัทจะส่งแบบประเมินให้ทุกสิ้นปี และเมื่อประเมินเสร็จเรียบร้อยกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยจะนำส่งกลับมายังเลขานุการบริษัท

- 3) เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทั้งรายคณะ และรายบุคคล เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาผลประเมิน และแนวทางการพัฒนาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน รวมถึงเพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปี
- 4) เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งรายคณะ และรายบุคคลเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำมาพิจารณา ทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในปีที่ผ่านมา และช่วยให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งหาหรือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป

โดยหลักเกณฑ์การประเมินผลคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อทั้งหมด ดังนี้

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

ทั้งนี้ ในปี 2566 ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดต่างๆ สรุปได้ดังนี้

แบบประเมิน	ผลประเมิน		
	ปี 2566		
	คะแนนเฉลี่ย	%	ผลการประเมิน
<b>แบบประเมินรายคณะ</b>			
1) การประเมินคณะกรรมการบริษัท	4.88	97.39%	ดีเยี่ยม
2) การประเมินคณะกรรมการชุดย่อย			
■ การประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ	4.54	90.85%	ดีเยี่ยม
■ การประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4.89	97.78%	ดีเยี่ยม
■ การประเมินคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน	4.54	90.85%	ดีเยี่ยม
■ การประเมินคณะกรรมการบริหาร	5.00	100.00%	ดีเยี่ยม
<b>แบบประเมินตนเอง</b>	5.00	100.00%	ดีเยี่ยม

## หลักปฏิบัติ 3.8 และแนวปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการ เสริมสร้างทักษะ และความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้บริหารระดับสูง จะเป็น ผู้บรรยาย เพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ แนวทางในการดำเนินธุรกิจ และข้อมูลอื่นๆ ที่ จำเป็นและมีประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งมีการจัดทำชุดเอกสารสำหรับกรรมการใหม่ โดยจะประกอบด้วยข้อมูล สำคัญของบริษัทฯ เช่น ลักษณะการประกอบธุรกิจ โครงสร้างธุรกิจ โครงสร้างการจัดการ ทิศทางและกลยุทธ์ในการดำเนิน ธุรกิจ รวมถึงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการชุดย่อย คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน คู่มือกรรมการ อิสระ และคู่มืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ในคณะกรรมการชุดย่อย (ถ้ามี)

บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เข้าร่วมการ อบรม สัมมนา และพัฒนาความรู้ในหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่กับหน่วยงานหรือสถาบันต่างๆ เช่น สมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD), ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ฯลฯ เพื่อส่งเสริม ประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยบริษัทฯ จะจัดส่งตารางการอบรมหลักสูตรต่างๆ ให้แก่กรรมการ และ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และนำความรู้มาพัฒนาให้เป็น ประโยชน์กับบริษัทฯ

โดยคณะกรรมการบริษัทจำนวน 7 ท่าน ผ่านการอบรมของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตร IOD
1. นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 31/2003)</li> <li>หลักสูตร Financial Institution Governance Program (FGP 3/2011)</li> </ul>
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 73/2006)</li> <li>หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP 22/2016)</li> </ul>
3. นายวรินทร์ ประสพเนตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 104/2551)</li> <li>หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 21/2552)</li> </ul>
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 87/2011)</li> <li>หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP)</li> <li>หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP 4/2016)</li> <li>หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL 13/2018)</li> </ul>

รายชื่อ	หลักสูตร IOD
	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Audit Committee and Continuing Development Program (ACP 29/2018)</li> </ul>
5. นายคุณา เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)</li> </ul>
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 111/2014)</li> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)</li> <li>หลักสูตร Family Business Governance for Sustainability (FBG 3/2015)</li> </ul>
7. นายไพศาล ตั้งขวณิช	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017)</li> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 259/2018)</li> </ul>

โดยในปี 2566 กรรมการ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ ได้เข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม/สัมมนา
1. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>วิทยากร สัมมนา THE REAL KEY จัดโดย สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์นันทบุรี</li> </ul>
2. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>TLCA CFO Professional Development Program (TLCA CFO CPD) ครั้งที่ 8/2566 หัวข้อ “แนวทางการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม”</li> <li>The Art of CFO Leadership 2023</li> </ul>

คณะกรรมการมีความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

#### หลักปฏิบัติ 3.9 และแนวปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็น และมีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็น และแต่งตั้งเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท โดยมีการดำเนินการดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าตลอดทั้งปี เพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการทุกท่านจะสามารถจัดสรรเวลา เพื่อเข้าร่วมการประชุมได้อย่างพร้อมเพรียงกัน
- (2) กรรมการอย่างน้อย 2 คนขึ้นไป มีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย จะต้องกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
- (3) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการจะทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม หากในการประชุมคราวใดประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- (4) การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมากโดยกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน และถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มมากขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น
- (5) เลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุม โดยระบุวัน เวลา สถานที่ และกิจการที่จะประชุมไปยังกรรมการทุกคนล่วงหน้าไม่น้อย 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้อีก
- (6) ในการประชุมทุกครั้งประธานที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นและซักถามได้อย่างเต็มที่ สนับสนุนให้ผู้บริหารระดับสูงหรือฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อให้ข้อมูลและชี้แจงรายละเอียดในประเด็นที่เกี่ยวข้องและควบคุมการประชุมให้ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยและกระชับภายในเวลาที่กำหนดไว้
- (7) เลขานุการบริษัทมีหน้าที่จัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จภายใน 14 วันนับจากวันที่ประชุมและเสนอให้กรรมการทุกท่านพิจารณา โดยจะมีการบันทึกรายละเอียดที่นำเสนอ รวมทั้งความเห็นที่ประชุม และมติที่ประชุมไว้อย่างครบถ้วน และชัดเจน และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมอย่างเป็นระบบ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นเลขานุการบริษัท เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดทำและการเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานประจำปี และจัดเก็บรักษาผลงานการมีส่วนร่วมได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ตลอดจนดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น อย่างครบถ้วนและถูกต้อง โดยเลขานุการบริษัทผ่านการอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และ เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

**หลักปฏิบัติที่ 4      สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management)**

**หลักปฏิบัติ 4.1 และแนวปฏิบัติ 4.1**

คณะกรรมการจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการเป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกับผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน โดยพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติเหมาะสม และมีประสิทธิภาพที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร เพื่อความมั่นใจว่าธุรกิจจะดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องหากตำแหน่งดังกล่าวว่างลง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับแผนการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูงคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลเป็นผู้จัดทำ โดยมีการจัดทำแผนพัฒนาบุคลากรเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขึ้นดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังกำหนดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการที่เข้าไปดำรงตำแหน่งต้องไปเป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของบริษัทฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนการเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

คณะกรรมการสนับสนุนส่งเสริมให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร ได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสิทธิภาพที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

**หลักปฏิบัติ 4.2 และแนวปฏิบัติ 4.2**

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณา อนุมัติ ทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงาน และทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยจะมีการกำหนดเป้าหมายในการปฏิบัติงานในแต่ละปี ร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารล่วงหน้า และดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดไว้เป็นประจำทุกปี และคณะกรรมการตรวจสอบจะนำผลการประเมินดังกล่าว และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละปีมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยค่าตอบแทนจะพิจารณาให้อยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และรายงานผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ ผลการประเมินของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น ถือเป็นข้อมูลอันเป็นความลับเฉพาะบุคคล จึงไม่สามารถเปิดเผยผลคะแนนได้ โดยหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แบ่งออกเป็น 3 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1	ความคืบหน้าของแผนงาน (เป้าหมายและความสำเร็จของแต่ละเป้าหมาย)
หมวดที่ 2	การวัดผลการปฏิบัติงาน แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ความเป็นผู้นำ</li> <li>2) การกำหนดกลยุทธ์</li> <li>3) การปฏิบัติตามกลยุทธ์</li> <li>4) การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน</li> <li>5) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ</li> <li>6) ความสัมพันธ์กับภายนอก</li> <li>7) การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร</li> <li>8) การสืบตำแหน่ง</li> <li>9) ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ</li> <li>10) คุณลักษณะส่วนตัว</li> </ol>
หมวดที่ 3	การพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนทั้งระยะสั้นและระยะยาว ดังนี้

ระยะสั้น :	การจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน และโบนัส โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการประเมินผลจากดัชนีชี้วัดผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และการประเมินผลด้านความเป็นผู้นำขององค์กร การสื่อสาร การมุ่งเน้นให้เกิดความสำเร็จตามเป้าหมายที่บริษัทฯ ได้วางไว้ การบริหารจัดการงานภายในองค์กร
ระยะยาว :	การจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินสทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ สมทบให้พร้อมกับส่วนของพนักงาน ซึ่งเป็นไปตามอัตราที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลคำตอบแทนของกรรมการเป็นรายบุคคล และคำตอบแทนของผู้บริหารเป็นจำนวนรวมไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ซึ่งได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์บริษัทฯ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)

#### หลักปฏิบัติ 4.3 และแนวปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัทฯ

- (1) คณะกรรมการมีความเข้าใจและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ปัจจุบันไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีผลต่ออำนาจในการควบคุม การบริหารจัดการของบริษัทฯ
- (2) หากมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ (1) ข้างต้น เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง
- (3) หากข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีผลต่อการควบคุมบริษัท คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

#### หลักปฏิบัติ 4.4 และแนวปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพและแรงจูงใจที่เหมาะสม

- (1) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ของบริษัทฯ พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาความรู้ ศักยภาพของพนักงาน และมีการเปิดเผยจำนวนชั่วโมงเฉลี่ยของการฝึกอบรมพนักงานต่อปี (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)
- (2) คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ และระดับความเสี่ยง



หลักปฏิบัติที่ 5	ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business)
------------------	--

หลักปฏิบัติ 5.1 และแนวปฏิบัติ 5.1
-----------------------------------

คณะกรรมการให้ความสำคัญและสนับสนุนการดำเนินการที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ก่อให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม

โดยคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการพัฒนาที่ยั่งยืน และได้ถ่ายทอดลงไปในระดับกลยุทธ์ของหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

- ผลิตภัณฑ์/สินค้าของบริษัท : ที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ของบริษัท นั้น บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า การออกแบบมีการวางในเรื่องทิศทางลม การรับแสงจากธรรมชาติ การเลือกใช้วัสดุต่างๆ ที่มีความคงทนแข็งแรง การวางระบบ โดยได้มีการอนุรักษ์และมีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างรู้คุณค่า
- การบริหารงานก่อสร้าง : บริษัทฯ มีการบริหารงานการก่อสร้างที่มีมาตรฐาน การสื่อสารกับผู้รับเหมา รวมถึงดูแลพื้นที่บริเวณโดยรอบ เพื่อไม่ให้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง
- การบริหารทรัพยากรมนุษย์ : บริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์การบริหารงานและพัฒนาบุคคล

หลักปฏิบัติ 5.2 และแนวปฏิบัติ 5.2
-----------------------------------

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัทฯ

โดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักและแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการทุกกลุ่ม เช่น ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรมตามแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์  
บริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและมีความเสมอภาค โดยคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมีความตั้งใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และ

ดำเนินการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยยึดถือผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง รวมทั้งไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับต่อบุคคลภายนอก

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทฯ ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความตระหนักและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย รวมถึงนักลงทุน และนักวิเคราะห์ในการรับทราบข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนและสม่ำเสมอ โดยได้สื่อสารผลการดำเนินงานและข้อมูลที่จำเป็นผ่านกิจกรรมการต่างๆ เช่น การพบปะนักลงทุน (Opportunity Day) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเผยแพร่วิดีโอการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ การเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ การเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ การสื่อสารผ่านทาง Line Official : @KUN-Insight เป็นต้น

#### ■ พนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าของบริษัทฯ ที่นำพาบริษัทฯ ไปสู่เป้าหมายทางธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงาน สวัสดิการสังคม และหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด โดยปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เลือกปฏิบัติเพราะความแตกต่างในด้านบุคลิกลักษณะส่วนบุคคล ไม่มีการแบ่งแยกทางด้านเชื้อชาติ สีผิว ถิ่นกำเนิด ศาสนา เพศ อายุ หรือความพิการใดๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องต่อการปฏิบัติงาน การดูแลสุขภาพสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และมุ่งมั่นที่จะส่งเสริมให้พนักงานทุกคนมีทัศนคติที่ดี มีความรับผิดชอบในหน้าที่ มีความภาคภูมิใจและเชื่อมั่นในองค์กร มุ่งเน้นการทำงานเป็นทีม เพื่อสร้างความมั่นใจและเป็นขวัญกำลังใจให้แก่พนักงานในการปฏิบัติงานกับบริษัทฯ ด้วยความมั่นคงในอาชีพ รวมถึงการสร้างวัฒนธรรมในองค์กร

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมให้พนักงานเข้ารับการอบรมในหัวข้อที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการทำงาน ให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงานทุกคน ส่งเสริมเรื่องความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน รวมถึงการจัดให้มีค่าตอบแทน และสวัสดิการที่เพียงพอ เหมาะสม (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)

ทั้งนี้ ในการพิจารณาค่าตอบแทนของพนักงานจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละราย (OKRs) ซึ่งจะสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยสามารถเทียบเคียงกับธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

บริษัทฯ ยังได้มีช่องทางการสื่อสารและรับข่าวสารข้อมูลต่างๆ เพื่อสื่อสารกับพนักงาน เช่น บอร์ดประชาสัมพันธ์, E-mail, Line Group

■ ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานต่างๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกรอบ ทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จึงเสนอค่าตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม และเป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานของบริษัทฯ จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้

■ ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับลูกค้า โดยสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ โดยมุ่งเน้นและยึดมั่นในการปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง ข้อเสนอ หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่ให้ไว้กับลูกค้าอย่างโปร่งใส เท่าเทียม และเป็นธรรม ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดต่อลูกค้า โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาคุณภาพสินค้า การออกแบบ การให้บริการ เพื่อให้ลูกค้าได้รับสิ่งที่ดีที่สุด และสร้างความประทับใจ ไม่ทำให้ลูกค้าหรือบุคคลทั่วไปเกิดความเข้าใจผิดในคุณภาพสินค้า ราคา หรือเงื่อนไข หรือการให้บริการ มีระบบและกระบวนการในการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า และดำเนินการแก้ไขปัญหาจากข้อร้องเรียนอย่างรวดเร็ว รวมถึงการให้ความสำคัญเรื่องการรักษาข้อมูลอันเป็นความลับหรือข้อมูลที่ไม่พึงเปิดเผยของลูกค้ามาใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนเอง และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยมีขอบ

■ คู่ค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเสมอภาค มีกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าและกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส เป็นธรรม เป็นไปอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ ประพฤติตามกรอบกติกาส่งที่ดี และไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริต โดยไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่จ่ายผลประโยชน์ใดๆ กับคู่ค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนกับคู่ค้า โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์ร่วมกันและสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน ยึดถือปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง และเงื่อนไขทางค้าต่างๆ อย่างเคร่งครัด เก็บรักษาข้อมูลความลับของคู่ค้า และไม่นำข้อมูลดังกล่าวไปใช้แสวงหาผลประโยชน์ของตนเองและพวกพ้อง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากลูกค้า

มาตรฐานในการคัดเลือกคู่ค้าของบริษัทฯ จะประกอบด้วย

- 1) คู่ค้าของบริษัทฯ จะต้องมีส่วนประกอบที่ชัดเจน เป็นที่ยอมรับ
- 2) มีความพร้อมทางด้านบุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักร เพื่อดำเนินงานก่อสร้าง

- 3) มีประวัติการดำเนินงานที่น่าเชื่อถือ มีผลงานเป็นที่น่าพอใจ มีคุณภาพ ดำเนินถึงความปลอดภัย และไม่มีประวัติเสื่อมเสียในงานและไม่มีประวัติการละทิ้งงาน
- 4) สถานะการเงินมีความมั่นคง และไม่อยู่ในบัญชีรายชื่อบริษัทต้องห้ามของทางราชการและเอกชน
- 5) ไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 6) ไม่มีประวัติการกระทำผิดทางกฎหมาย

■ **เจ้าหน้าที่**

บริษัทฯ ปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง เงื่อนไขการกู้ยืมเงินและเงื่อนไขการค้าประกันที่มีกับเจ้าหน้าที่ อย่างเคร่งครัด ชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยตรงตามเวลาที่กำหนดไว้ มีการบริหารจัดการเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ไม่มีการนำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และมุ่งมั่นในการบริหารเงินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้เจ้าหน้าที่เกิดความมั่นใจในสถานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ

รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าหน้าที่ โดยดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเกื้อหนุนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย ให้การปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่อย่างเสมอภาค โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาได้ บริษัทฯ จะต้องรีบแจ้งให้เจ้าหน้าที่ รับทราบ เพื่อหาแนวทางแก้ไข

■ **คู่แข่งทางการค้า**

บริษัทฯ ปฏิบัติงานภายใต้กรอบนโยบายของบริษัทฯ และยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้กฎหมายและกรอบกติกาด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพการแข่งขันทางการค้า ด้วยการพัฒนาศักยภาพและคุณภาพของการให้บริการ ไม่แสวงหาข้อมูลความลับของคู่แข่งด้วยวิธีไม่สุจริต ผิดกฎหมาย ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวร้าย หรือไม่เหมาะสม หรือกระทำการใดๆ ที่ปราศจากความจริงหรือไม่เป็นธรรม และไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น

■ **ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม**

บริษัทฯ คำนึงและมีจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงมีการดำเนินธุรกิจภายใต้การสร้างความร่วมมือกันระหว่างธุรกิจและสังคม และให้ความสำคัญกับการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

รวมถึงป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะไม่สร้างหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การ

ปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น เช่น การออกแบบบ้านที่อยู่อาศัยโดยเน้นทิศทางช่องทางรับลมและแสงธรรมชาติ เพื่อช่วยลดการใช้พลังงาน การเพิ่มสัดส่วนพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์แก่ลูกค้าและสร้างออกซิเจนแก่สังคมส่วนรวม โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่บางบัวทอง ทางบริษัท มีการสร้างพื้นที่สีเขียวบริเวณทะเลสาบ ซึ่งออกแบบเป็นสถานที่พักผ่อน สูด และทำกิจกรรมต่างๆ ที่รอบล้อมด้วยต้นไม้ใหญ่และทะเลสาบ เป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่บริษัทฯ ต้องการมีส่วนร่วมในการมอบสิ่งดีๆ ให้กับสังคมและลูกบ้าน การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ก่อสร้าง การป้องกันและลดปริมาณฝุ่นละออง การป้องกันมลภาวะด้านเสียงที่อาจให้เกิดความรำคาญต่อชุมชนโดยรอบ การจัดการคมนาคมขนส่งที่อาจก่อให้เกิดจราจรแออัดในพื้นที่ชุมชนโดยรอบ และการลดปริมาณขยะจากงานก่อสร้าง เพื่อเป็นดูแลป้องกันมิให้เกิดการดำเนินงานของบริษัท ก่อให้เกิดผลกระทบ หรือความเสียหายต่อคุณภาพชีวิตของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในพนักงานทุกระดับ และให้การสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนและสังคม โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

■ **หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดียิ่งบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบต่อหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทฯ มีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานต่างๆ เหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขาธิการบริษัท รับผิดชอบต่อ การสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

- การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม
- การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ภายใต้การบริหารจัดการบนพื้นฐานของความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร
- การคำนึงถึงบทบาทผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ ดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย โดยปฏิบัติตามหลักปฏิบัติทางจริยธรรมของบริษัทฯ ที่ได้กำหนดไว้ ทั้งต่อลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และสังคมส่วนรวม โดยบริษัทฯ มีการจัดทำคู่มือจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) และประกาศให้พนักงานรับทราบ

- การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานได้รับประโยชน์และสวัสดิการอย่างเป็นธรรม บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม และมีสวัสดิการต่างๆ ให้กับพนักงาน เช่น การตรวจสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือกรณีต่างๆ เป็นต้น

**หลักปฏิบัติ 5.3 และแนวปฏิบัติ 5.3**

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจะทำการติดตามดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้มีการจัดการและพัฒนาทรัพยากรต่างๆ อย่างมีคุณค่าและคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรอย่างยั่งยืน

**หลักปฏิบัติ 5.4 และแนวปฏิบัติ 5.4**

คณะกรรมการจะจัดให้มีการรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทฯ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนากิจการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้เป็นเครื่องมือในการดำเนินงานให้เหมาะสมกับสภาพธุรกิจ และรองรับการทำงานของพนักงาน เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และเพิ่มโอกาสในการแข่งขันทางธุรกิจ รวมถึงการให้บริการลูกค้า ซึ่งระบบและข้อมูลสารสนเทศทั้งรูปแบบไฟล์ ฐานข้อมูล เอกสาร หรืออื่นๆ ถือเป็นทรัพย์สินที่สำคัญและมีค่าของบริษัทฯ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีการกำหนดนโยบาย ระเบียบ และข้อปฏิบัติความปลอดภัยสารสนเทศ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบและข้อมูลสารสนเทศต่างๆ มีการจัดเก็บอย่างปลอดภัย ตลอดจนมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านความปลอดภัยของสารสนเทศอย่างเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ

**หลักปฏิบัติที่ 6   ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม (Strengthen Effective Risk Management and Internal Control)****หลักปฏิบัติ 6.1 และแนวปฏิบัติ 6.1**

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน ความน่าเชื่อถือ และความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง จึงจัดตั้งผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้มี

ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กร พร้อมทั้งให้มีการประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปี ซึ่งประกอบด้วยการประเมิน 5 ด้าน ดังนี้

- 1) ด้านการควบคุมภายในองค์กรและสภาพแวดล้อม
- 2) ด้านการประเมินความเสี่ยง ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญและจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถประเมิน ติดตาม และบริหารความเสี่ยงที่สำคัญได้
- 3) ด้านการควบคุมการปฏิบัติงาน
- 4) ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
- 5) ด้านระบบการติดตาม

#### โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

ประกอบด้วย กรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่กำกับดูแลให้เกิดระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทำให้ผู้เกี่ยวข้องมีความเข้าใจถึงความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท และสร้างความมั่นใจว่ามีการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยงนั้นๆ ดังนั้น นโยบายบริหารความเสี่ยงจึงเป็นเรื่องที่ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องทราบและทำความเข้าใจในรายละเอียด ตลอดจนขั้นตอนในการปฏิบัติเพื่อจัดการหรือลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานจริง การวิเคราะห์ความเสี่ยงตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งไว้ โดยมีการระดมความคิดประเด็นความเสี่ยงที่เกิดจากการปฏิบัติงานจริงของแต่ละฝ่าย และนำมาสรุป โดยวิเคราะห์ความเสี่ยงแต่ละประเด็นว่ามีโอกาสเกิดขึ้นมากน้อยเท่าใด และเมื่อเกิดขึ้นแล้วส่งผลกระทบต่อรุนแรงหรือไม่ เพราะในบางความเสี่ยงมีโอกาสเกิดขึ้นน้อย แต่เมื่อเกิดขึ้นแล้วส่งผลกระทบต่อรุนแรง และกำหนดขอบเขตความเสี่ยงแต่ละประเภทว่าสามารถยอมรับได้แค่ไหน และจะควบคุมจัดการความเสี่ยงอย่างไร

#### หลักปฏิบัติ 6.2 และแนวปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำ หน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (2) คณะกรรมการตรวจสอบได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบทานประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน เพื่อให้ความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย และสอดคล้องตามระเบียบปฏิบัติ ตลอดจนมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี มีการรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีความขัดแย้ง

ทางผลประโยชน์ และมีการรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบพิจารณาให้เห็น โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทหน้าที่ตามกฎหมาย

- (3) คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่จะเป็นส่วนช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบการจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมีผู้ตรวจสอบภายในซึ่งมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อให้ความเห็นเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2)

- (4) คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือสามารถขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้
- (5) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนา และสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (6) คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายใน และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

#### หลักปฏิบัติ 6.3 และแนวปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการจะต้องติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัท กับฝ่ายบริหาร คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัท ในลักษณะที่ไม่สมควร

- (1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) และการห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่กำหนดด้วย นอกจากนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้



กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย ดังนี้

- การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน : คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงได้มีการกำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ เพื่อมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลภายในไปเปิดเผยให้ผู้ถือหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานเกี่ยวกับการป้องกันการนำข้อมูลภายใน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (2) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลไว้อย่างเคร่งครัด ดังนี้
- รายงานการมีส่วนได้เสีย : เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 2/2552 เรื่อง การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติหลักเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเอง และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นประจำทุกปี และรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็นรายไตรมาส โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมและจัดทำสำเนารายการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้อับรับรายงาน และเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าวไว้เป็นข้อมูลภายในเท่านั้น
  - การพิจารณาเข้าทำรายการระหว่างกัน : กรรมการหรือผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ ห้ามมีส่วนร่วมในการพิจารณาและอนุมัติในเรื่องดังกล่าว โดยประธานที่ประชุมจะขอให้แสดงตนและงดออกเสียง หรือออกจากที่ประชุมจนกว่าการพิจารณาเรื่องดังกล่าวจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาการเข้าทำรายการระหว่างกันเสมือนหนึ่งทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's length basis) ในราคายุติธรรมตามราคาตลาด และเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

#### หลักปฏิบัติ 6.4 และแนวปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจน และสื่อสารในทุกระดับขององค์กร และต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการพัฒนาธุรกิจเพื่อให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืน และตระหนักถึงภัยที่เกิดจากการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งมีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจให้บรรลุเป้าหมายตามวิสัยทัศน์ คณะกรรมการบริษัทจึงได้อนุมัติการจัดทำ “แนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน” เพื่อให้พนักงานทุกคนยึดเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ยึดมั่นในความซื่อตรง และถูกต้องตามกฎหมาย โดยครอบคลุมถึงธุรกิจของบริษัทฯ ในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสนับสนุนและส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับมีจิตสำนึกและสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ และปฏิบัติตามกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตในประเทศไทยอย่างเคร่งครัด รวมทั้งจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและจัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตและสื่อสารคู่มือดังกล่าวให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานได้ศึกษาและรับทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดแนวปฏิบัติเรื่อง “การยึดมั่นในความซื่อตรง (Integrity)” ไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่านิยมองค์กร และได้บรรจุเรื่องดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อเน้นย้ำถึงความสำคัญและปลูกฝังจิตสำนึกเรื่องความซื่อสัตย์สุจริตกับพนักงานทุกคน โดยมีผู้บริหารเป็นต้นแบบการทำงานอย่างมีคุณธรรม รวมทั้งมีแนวทางป้องกันและบทลงโทษที่กำหนดไว้ในระเบียบของพนักงานอย่างชัดเจน

#### หลักปฏิบัติ 6.5 และแนวปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีการชี้เบาะแส โดยบริษัทฯ ได้มีการแก้ไขบททวนนโยบายการรับเรื่องร้องเรียน เนื่องจากมีการจัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลกิจการที่รับผิดชอบโดยตรง และเพื่อให้สอดคล้องกับคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจที่แก้ไขใหม่ ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มมีช่องทางในการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน โดยส่งรายละเอียดและหลักฐานต่างๆ ในกรณีมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทุจริตร้าย หรือข้อบังคับบริษัท หรือการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งสามารถสอบถามข้อมูลหรือแสดงความคิดเห็น มายังบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

- ไปรษณีย์ : คณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการตรวจสอบ
- จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ : [ac@villakunalai.com](mailto:ac@villakunalai.com)
- เว็บไซต์ของบริษัทฯ : > นักลงทุนสัมพันธ์ > ช่องทางการร้องเรียน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการในการจัดการเรื่องร้องเรียนที่ชัดเจน เหมาะสม มีประสิทธิภาพ มีความยุติธรรม สุจริต โปร่งใส เป็นไปตามมาตรฐานสากล โดยข้อเสนอแนะและข้อร้องเรียนจะถูกส่งต่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ชี้แจง แก้ไข ปรับปรุง และสรุปผล เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไปตามขั้นตอน และระยะเวลาที่กำหนดไว้ในนโยบายดังกล่าว

สำหรับผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลที่รับจ้างทำงานให้บริษัทฯ จะได้รับการคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย และบริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนเปิดเผยตัวตนและแจ้งข้อมูลในการติดต่อเพื่อเป็นช่องทางในการสื่อสารกับบริษัทฯ

หลักปฏิบัติที่ 7	รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล (Ensure Disclosure and Financial Integrity)
------------------	---

หลักปฏิบัติ 7.1 และแนวปฏิบัติ 7.1
-----------------------------------

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

โดยคณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ที่ต้องรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยจัดให้มีระบบการจัดทำรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมถึงการติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล ข่าวสาร และสารสนเทศต่างๆ ของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ สื่อมวลชน และผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน ทั้งส่วนที่เป็นข้อมูลทางการเงินและมีข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และครบถ้วนตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ ดังนี้

- เว็บไซต์ของบริษัทฯ [www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th)
- ระบบการแจ้งข่าวสารและข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)
- สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร เป็นต้น
- การให้ข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และนักลงทุนที่มาเยี่ยมชมกิจการและพบปะผู้บริหาร
- การจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และสารสนเทศที่สำคัญผ่านทางไปรษณีย์
- การพบปะนักลงทุนในกิจกรรม Opportunity Day ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อสื่อสารผลการดำเนินงานและข้อมูลที่จำเป็นของบริษัทฯ
- การจัดงานแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน เพื่อให้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการที่สำคัญของบริษัทฯ ภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว
- การสื่อสารผ่านช่องทาง Line Official : @KUN-Insight

โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติในการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

- (1) หากเป็นข้อมูลลับ จะต้องมั่นใจว่าไม่มีการเลือกปฏิบัติที่จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้กับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเป็นการเฉพาะ
- (2) ไม่เปิดเผยสารสนเทศที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์แก่สาธารณชน จนกว่าจะแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เปิดเผย

สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว จะดำเนินการประกาศสารสนเทศดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยทันที

- (3) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้ความเห็นเกี่ยวกับข่าวลือ หรือการเก็งกำไรที่ทำให้การซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผิดไปจากสภาพปกติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อมีความชัดเจนว่า บริษัทฯ ไม่ได้เป็นแหล่งที่มาของข่าวลือนั้นๆ
- (4) บริษัทฯ ได้กำหนดช่วงเวลาในการงดติดต่อสื่อสารกับนักวิเคราะห์ และนักลงทุน เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาส (Silent Period) โดยครอบคลุมถึงการให้ข่าวและการเปิดเผยข้อมูลเชิงการเงินต่อสาธารณชนของทั้งผู้บริหารและเจ้าหน้าที่พนักงานสัมพันธ์ ล่วงหน้าเป็นเวลา 1 เดือน ก่อนการประกาศผลประกอบการรายไตรมาส และรายปี เพื่อป้องกันการเปิดเผยสารสนเทศที่ไม่เหมาะสม และหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลอย่างไม่เป็นธรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

#### หลักปฏิบัติ 7.2 และแนวปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ

- (1) คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัทฯ การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่น และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยให้คณะกรรมการและฝ่ายจัดการร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ
- (2) ในการอนุมัติการทำรายการใดๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ

#### หลักปฏิบัติ 7.3 และแนวปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่บริษัทฯ ประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ แผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทจะมีการติดตามฐานะทางการเงินเพื่อวางแผนในการแก้ไขหากบริษัทฯ มีภาวะและแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินไม่ว่าจะจากสภาพของธุรกิจ การแข่งขันในตลาด รวมถึงสภาพแวดล้อมและเศรษฐกิจ

#### หลักปฏิบัติ 7.4 และแนวปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการจะพิจารณาจัดทำรายงานเพื่อความยั่งยืนตามความเหมาะสม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นการเจริญเติบโตอย่างมั่นคง ยั่งยืน สร้างผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นตั้งแต่กระบวนการสร้างพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ให้สินค้าที่มีความปลอดภัยและเป็นมิตรกับผู้บริโภค รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียในรูปแบบ CSR in Process ไปพร้อมๆ กับการส่งเสริมและสนับสนุนความรับผิดชอบต่อสังคมด้านการศึกษาและเยาวชน ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรมในรูปแบบ CSR after Process นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม และนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน

#### หลักปฏิบัติ 7.5 และแนวปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีนโยบายการสื่อสาร (Communication Policy) และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure Policy) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน ทันเวลา ใช้ช่องทางที่เหมาะสม ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีต่อผลต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยึดถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานกำกับดูแลอื่นอย่างเคร่งครัด โดยคำนึงถึงการปฏิบัติตามหลักการเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนทั้งในระดับประเทศและระดับสากล ซึ่งข้อมูลสำคัญที่บริษัทฯ เปิดเผยต่อสาธารณชน ประกอบด้วย

- (1) ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
- (2) รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินและแสดงไว้คู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี
- (3) รายงานการถือหลักทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ
- (4) บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งของการเข้าประชุมรายบุคคล
- (5) นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ รวมทั้งรูปแบบ และจำนวนค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับ
- (6) นโยบายการกำกับดูแลกิจการ คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ แนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน และกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อย
- (7) รายงานการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและความรับผิดชอบต่อสังคมตามกรอบ GRI

- (8) ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น วิสัยทัศน์ พันธกิจ ปัจจัยความเสี่ยง โครงสร้างการถือหุ้น ลักษณะการประกอบธุรกิจ การควบคุมภายใน รายการระหว่างกัน และข้อพิพาททางกฎหมาย เป็นต้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้มีการรายงานเป็นประจำทุกปี และรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็นรายไตรมาส เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวจะถูกเก็บรักษาไว้เป็นข้อมูลภายในเท่านั้น และบริษัทฯ ได้จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเป็นตัวแทนในการติดต่อสื่อสาร และเปลี่ยนความคิดเห็น และให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ด้วยช่องทางการติดต่อที่สะดวกและสามารถเข้าถึงง่าย โดยการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลจะยึดตามหลักนโยบายการเปิดเผยสารสนเทศ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยช่องทางการติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

**เลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์**

ที่อยู่ 819 หมู่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

เบอร์โทร: 02-8344988 ต่อ 103

Email : [ir@villakunalai.com](mailto:ir@villakunalai.com)

Line Official : @KUN-Insight

สำหรับการดำเนินกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ในปี 2566 ประกอบด้วยดังนี้

กิจกรรม	จำนวนครั้ง
การพบปะนักลงทุน (Opportunity Day)	1

**หลักปฏิบัติ 7.6 และแนวปฏิบัติ 7.6**

คณะกรรมการจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล โดยนอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการจะพิจารณาให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางอื่นด้วย เช่น เว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th)) โดยกระทำอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน

หลักปฏิบัติที่ 8	สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders)
------------------	---

หลักปฏิบัติ 8.1 และแนวปฏิบัติ 8.1
-----------------------------------

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้บริษัท ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังนี้

- 1) สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
- 2) คณะกรรมการมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้บริษัท ดำเนินงานและบริหารงานด้วยความรอบคอบ และคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น
- 3) การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน
- 4) การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงจริยธรรมธุรกิจเป็นสำคัญ

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และพยายามรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิโดยชอบธรรม

เนื่องจากผู้ถือหุ้นมีสิทธิในความเป็นเจ้าของบริษัทฯ โดยควบคุมกิจการผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทให้ปฏิบัติหน้าที่แทนตน ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย โดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการส่งเสริม และอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตน รวมถึงดูแลรักษาสีทธิพื้นฐาน และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน เช่น

- สิทธิในการซื้อ ขาย โอนหลักทรัพย์ที่ตนเองถืออยู่อย่างเป็นอิสระ
- สิทธิในการรับทราบข้อมูลข่าวสาร สารสนเทศ ผลการดำเนินงาน และนโยบายการบริหารงานที่ถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลา
- สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไรในรูปของเงินปันผล
- สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และสอบถาม แสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และร่วมพิจารณาออกเสียงลงคะแนนในเรื่องสำคัญและเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ
- สิทธิในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการบริษัท
- มีสิทธิในการพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ และการจ่ายเงินปันผล
- สิทธิในการให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี
- สิทธิในการเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด

- สิทธิในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด
- สิทธิในการส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด
- สิทธิในการได้รับสารสนเทศที่เพียงพอทันเวลาและในรูปแบบที่เหมาะสม ในการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อ บริษัทฯ และตนเอง
- สิทธิอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ

### สิทธิของผู้ถือหุ้น

- (1) สิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกัน โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง หรือผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนเองถืออยู่
- (2) สิทธิในการรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการรับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะผลการดำเนินงานประจำปี ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการรายงานผลการดำเนินงานประจำปีในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และมีการจัดทำเอกสารเผยแพร่ผลการดำเนินงานประจำปีอย่างครบถ้วน และชัดเจน
- (3) สิทธิในการพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และครอบคลุมสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยงบการเงินของบริษัทฯ ได้ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
- (4) สิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะจัดทำรายการคำนวณเงินปันผลที่ถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น โดยมีการแจ้งรายละเอียดนโยบายการจ่ายเงินปันผล ข้อมูลเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันกับปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ เงินปันผลที่เสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินั้น ได้ผ่านการพิจารณาก่อนการออกอย่างระมัดระวังรอบคอบ และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

กรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทฯ จะอธิบายรายละเอียดเหตุผลและความจำเป็นให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

- (5) สิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล โดยบริษัทฯ มีการจัดทำรายละเอียดประวัติของกรรมการที่ถูกเสนอชื่อเพื่อเข้ารับ การแต่งตั้งอย่างถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมสาระสำคัญต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อ ประวัติ วันที่ดำรงตำแหน่ง ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง หลักเกณฑ์และวิธีสรรหา การถือหุ้นใน บริษัทฯ การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น เป็นต้น



ทั้งนี้ กรรมการที่ถูกละเลือกแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ผ่านการพิจารณากลับกรงอย่างระมัดระวังจาก คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และมีมติเห็นชอบแล้วจาก คณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

- (6) สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติคำตอบแทนกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติ คำตอบแทนกรรมการ โดยคำตอบแทนกรรมการที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นได้ผ่านการกลับกรงอย่างระมัดระวัง รอบคอบแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และมีมติเห็นชอบ แล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (7) สิทธิในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และ อนุมัติค่าสอบบัญชี โดยบริษัทฯ ได้จัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ต้อง ชัดเจน ครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญ เพื่อ เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อผู้สอบบัญชี สำนักงานบัญชีที่สังกัด ความเป็นอิสระของผู้สอบ บัญชี จำนวนปีที่ผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัทฯ คำตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่แบ่งแยก ระหว่างค่าสอบบัญชี และค่าบริการอื่นๆ โดยผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชีที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นนั้นได้ผ่านการ พิจารณากลับกรงอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยการประเมินผลงานที่ผ่านมา ของผู้สอบบัญชี รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีกับปีที่ผ่านมา และมีมติเห็นชอบ แล้วจาก คณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (8) สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นการรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญของบริษัทฯ โดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ นั้น จะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็น สำคัญ และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders Agreements) ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น และไม่มียุทธศาสตร์เกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืน

#### หลักปฏิบัติ 8.2 และแนวปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และ เชื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน กำกับดูแลให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท บทบัญญัติของกฎหมายและ นโยบายคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อพึงปฏิบัติสำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงคู่มือการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการสนับสนุน ให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นที่สนับสนุนการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่ คำนึงถึงเพศ อายุ สีผิว เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ความเชื่อ ความคิดเห็นทางการเมือง และไม่เลือกปฏิบัติเฉพาะผู้ถือหุ้นกลุ่ม

ใดกลุ่มหนึ่ง หรือรายใดรายหนึ่ง พร้อมทั้งส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิอย่างเต็มที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นมีการกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมโดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม และเปิดโอกาสให้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยกรรมการตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวก และสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยจัดให้มีบริษัทภายนอกที่มีอิสระทำหน้าที่ในการตรวจนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ในการประชุมประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน สอบถาม และเสนอความคิดเห็นข้อเสนอนี้ต่างๆ โดยในการประชุมจะดำเนินการตามระเบียบวาระที่แจ้งในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีวาระเพิ่มเติม และไม่จำกัดสิทธิในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมได้จนกว่าการประชุมจะเสร็จสิ้น มีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งด้วยตนเองและมอบฉันทะก่อนเริ่มการประชุม รวมถึงชี้แจงข้อปฏิบัติข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมและวิธีการลงคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้ที่ประชุมรับทราบ ในการลงคะแนนเสียงบริษัทฯ ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยเปิดเผยผลการลงคะแนนในแต่ละวาระให้ที่ประชุมรับทราบและบันทึกผลการลงคะแนนเสียงไว้ในรายงานการประชุม บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายจากสำนักงานกฎหมายทำหน้าที่เป็นคนกลางและเป็นผู้ทำหน้าที่ในการตรวจนับคะแนน

### หลักปฏิบัติ 8.3 และแนวปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยบริษัทฯ ไม่เลือกปฏิบัติกับผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลของบริษัทฯ ซึ่งเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนได้อย่างเท่าเทียมกัน

- (1) บริษัทฯ มีการเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระในวันที่มีการประชุม หรือภายใน 9.00 น. ของวันทำการถัดไป ผ่านช่องทางระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- (2) บริษัทฯ จัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ได้บันทึกข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อกรรมการและผู้บริหาร สัดส่วนของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม วิธีการลงคะแนนเสียง และผลการลงคะแนนในแต่ละวาระการประชุม รวมทั้งประเด็นข้อซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น

โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นโดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา โดยหลีกเลี่ยงการจัดประชุมในช่วงใกล้วันหยุดนักขัตฤกษ์

โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 26 เมษายน 2566 และมีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมาย ฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) บริษัทฯ จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยระบุวัน เวลา สถานที่ประชุม พร้อมแผนที่และรายละเอียดอื่นๆ ประกอบด้วย หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมารายงานประจำปีในรูปแบบคิวอาร์โค้ด (QR Code) ระเบียบวาระการประชุมพร้อมคำชี้แจง วัตถุประสงค์ และความเห็นของคณะกรรมการ รวมถึงข้อมูลประกอบการพิจารณาระเบียบวาระ คำอธิบายหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น แบบฟอร์มลงทะเบียนซึ่งแสดงแถบบาร์โค้ด (Barcode) และหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งจัดส่งทางไปรษณีย์ล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ไปยังผู้ถือหุ้นทุกราย โดยบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th)) ล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงमतอย่างเพียงพอ ถูกต้อง และครบถ้วน ก่อนประชุมอย่างน้อย 30 วัน พร้อมทั้งได้ประกาศหนังสือพิมพ์เพื่อเป็นการบอกกล่าวการเรียกประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 3 วัน เป็นระยะเวลา 3 วันติดต่อกัน

- (3) บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งมีเนื้อหาตามที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด พร้อมกับหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งได้แนบรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งเป็นตัวแทนในการรับมอบฉันทะ และคำอธิบายเกี่ยวกับหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมโดยละเอียด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th)) โดยสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระที่บริษัทฯ แจ้งรายชื่อไว้ในหนังสือเชิญประชุมเข้าร่วมประชุมแทนได้ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการเสนอรายชื่อกรรมการอิสระ 4 ท่านเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกจะตั้งผู้รับมอบฉันทะของตนเอง โดยระบุรายละเอียดของกรรมการอิสระ และในวันประชุมบริษัทฯ ได้มีการจัดเตรียมอาหารแสดมปีไว้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนสถาบันที่มอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมการประชุม
- (4) บริษัทฯ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้นักลงทุนสถาบันจัดส่งเอกสารลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า เพื่อลดระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารในวันประชุม

- (5) บริษัท มีการนำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงเพื่อความถูกต้อง สะดวก และรวดเร็วยิ่งขึ้น และเปิดรับลงทะเบียนล่วงหน้า 2 ชั่วโมงก่อนการประชุม และแน่นอนจะพ้นระยะเวลา ดังกล่าว บริษัท ก็ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์เข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ โดย ไม่เสียสิทธิจนกว่าการนับคะแนนในระเบียบวาระสุดท้ายจะเสร็จสิ้น อีกทั้ง บริษัท ยังได้จัดเตรียมอาคารแสดมภ์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันประชุม
- (6) บริษัท จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายอิสระ และตัวแทนผู้ถือหุ้น เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้อง และโปร่งใส ในการนับคะแนน ในแต่ละวาระการประชุม พร้อมทั้งได้เชิญผู้สอบบัญชีของบริษัท เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินของบริษัท
- (7) ประธานกรรมการได้จัดสรรเวลา และมีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น และซักถามอย่างเต็มที่ โดยมีประธานกรรมการ ประธานกรรมการชุดย่อย กรรมการบริษัททุกท่าน ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี รวมถึงที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับวาระการพิจารณาในการประชุมแต่ละครั้ง เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น
- (8) บริษัท ได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงของทุกวาระผ่านระบบการแจ้งข่าวของ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่มติดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.kunalai.co.th) ภายหลังการประชุมทันที หรืออย่างช้าภายในเวลา 9.00 น.ของวันถัดไป
- (9) บริษัท ได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและนำส่งตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม โดยรายงานดังกล่าวมีการบันทึกรายละเอียดและสาระสำคัญไว้อย่างครบถ้วนตามแนวทางของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ และวิดีโอการประชุมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท (www.kunalai.co.th) รวมทั้งแจ้งเรื่องการเผยแพร่ดังกล่าวผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วย โดยในปี 2566 บริษัท ได้เปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 และเปิดเผยรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2566
- (10) บริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกราย มีสิทธิเสนอวาระการประชุม เสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็น กรรมการบริษัท และส่งคำถามล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยกำหนด ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 31 มกราคม ของทุกปี และได้ประกาศหลักเกณฑ์และเงื่อนไขไว้ในเว็บไซต์ของ บริษัท (www.kunalai.co.th) โดยในปี 2566 บริษัท ได้กำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565
- (11) ประธานกรรมการดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ และเรื่องที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมระเบียบวาระแต่อย่างใด

- (12) ก่อนเริ่มการประชุมบริษัทฯ แจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแยกกัน อย่างชัดเจน และก่อนที่จะเริ่มการพิจารณาแต่ละวาระจะประกาศให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ และทราบถึงผู้ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนั้นๆ โดยผู้ถือหุ้นทุกคนมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หุ้น และในการสรุปผลการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระจะมีการแจ้งผลคะแนนและมติของที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบทุกวาระตามลำดับ
- (13) บริษัทฯ จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนสำหรับการออกเสียงในแต่ละวาระ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการได้จัดให้มีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
- (14) บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ในกรณีที่ตนเองมีส่วนได้เสียในเรื่องที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ ห้ามมีส่วนร่วมในการพิจารณาและอนุมัติในเรื่องนั้น
- (15) บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้หรือเปิดเผยข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน หรือที่เป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ มีการกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ซึ่งมีการบังคับใช้สำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยจรรยาบรรณนี้เป็นส่วนที่เพิ่มขึ้นจากระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศอื่นๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากข้อความในระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งใดๆ ขัดแย้งกับข้อความในจรรยาบรรณ ให้ใช้ข้อความในจรรยาบรรณนี้แทน และบริษัทฯ มีการแจ้งเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ให้พนักงานทุกคนรับทราบ และประกาศไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th)) เพื่อให้สามารถเข้าถึงได้ง่าย


โดยสามารถศึกษานโยบายต่างๆ และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ได้ที่เว็บไซต์บริษัทฯ [https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?documents](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents)

## 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการอนุมัติ ทบทวน และปรับปรุงนโยบาย แนวปฏิบัติและระบบการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย
- ทบทวนนโยบายต่างๆ ของบริษัท

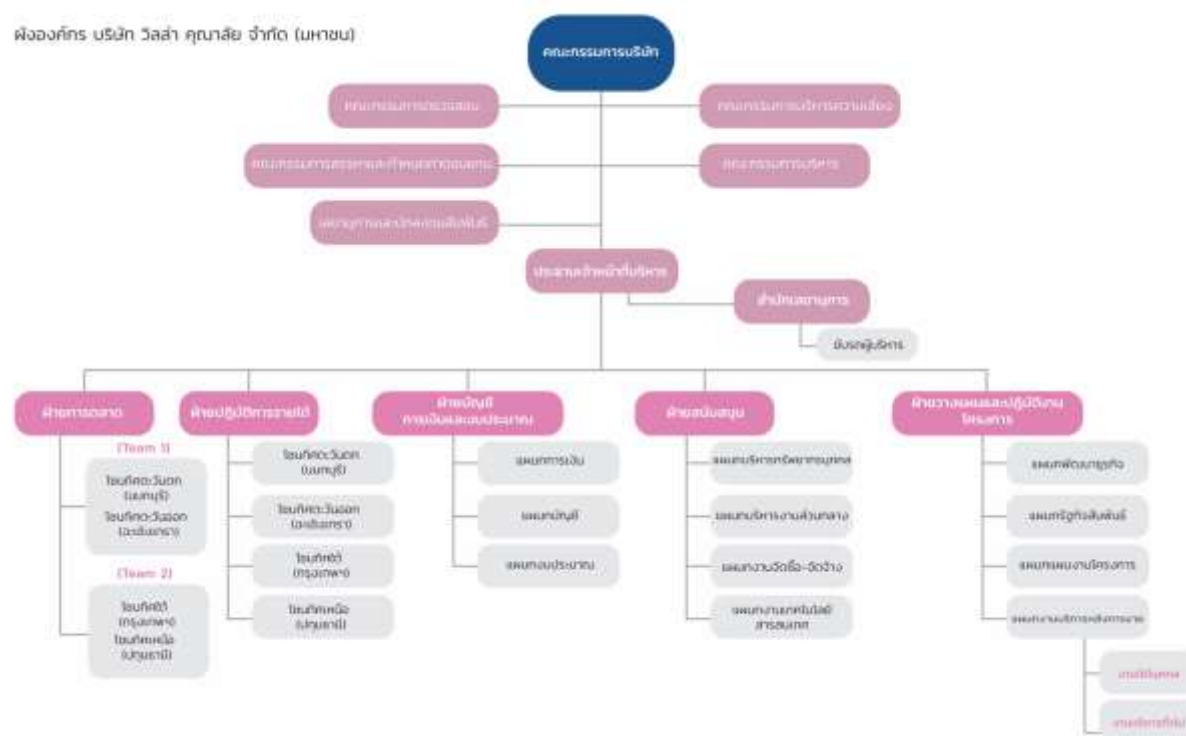
การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยได้รับคะแนนอยู่ในคะแนนระดับ “ดีเยี่ยม” หรือ ตราสัญลักษณ์ 5 ดวง  จากการประกาศผลโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2566 (2023 CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors - IOD)

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ  
คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

## 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท มีโครงการสร้างการจัดการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้



## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย คณะกรรมการ 5 ชุด คือ

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

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

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

- 1) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) กรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร และมีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงานประจำของบริษัทฯ
- 2) กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) กรรมการที่มีได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงานประจำของบริษัทฯ อาจจะเป็นหรือไม่เป็นกรรมการอิสระก็ได้
- 3) กรรมการอิสระ (Independent Director) กรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 องค์ประกอบของคณะกรรมการ ประกอบด้วย

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย
  - กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด (ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด)
  - กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)
  - กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)
- คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่เช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการที่เป็นผู้ขาย จำนวน 7 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 87.50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)
- กรรมการที่เป็นผู้หญิง จำนวน 1 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)
- มีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน



รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง	วันที่ได้รับการแต่งตั้งครั้งแรกหลังจากการแปรสภาพ
1.	นายวัชรชัย สุทธิกิจพิศาล	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการบริษัท</li> </ul>	20 กุมภาพันธ์ 2562
2.	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ</li> </ul>	20 กุมภาพันธ์ 2562
3.	นายนวนินทร์ ประสพเนตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>กรรมการตรวจสอบ</li> <li>ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> </ul>	20 กุมภาพันธ์ 2562
4.	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>กรรมการตรวจสอบ</li> <li>กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน</li> <li>ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง</li> </ul>	20 กุมภาพันธ์ 2562
5.	นายคุณา เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>กรรมการบริหารความเสี่ยง</li> <li>กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน</li> <li>ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง</li> </ul>	20 กุมภาพันธ์ 2562
6.	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>กรรมการบริหารความเสี่ยง</li> <li>กรรมการบริหาร</li> </ul>	20 กุมภาพันธ์ 2562
7.	นายไพศาล ศังขวณิช	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>กรรมการบริหาร</li> </ul>	20 กุมภาพันธ์ 2562
8.	นายพิชญ์ เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> </ul>	1 กุมภาพันธ์ 2565

## 7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ในการดำเนินกิจการนั้น กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวัชรชัย สุทธิกิจพิศาล	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการบริษัท</li> </ul>
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ</li> </ul>
3. นายนวมินทร์ ประสพเนตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>กรรมการตรวจสอบ</li> <li>ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> </ul>
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>กรรมการตรวจสอบ</li> <li>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> <li>ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง</li> </ul>
5. นายคุณา เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)</li> <li>กรรมการบริหารความเสี่ยง</li> <li>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> <li>ประธานกรรมการบริหาร</li> </ul>
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร)</li> <li>กรรมการบริหารความเสี่ยง</li> <li>กรรมการบริหาร</li> <li>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</li> </ul>
7. นายไพศาล คังขวณิช	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร)</li> <li>กรรมการบริหาร</li> </ul>
8. นายพิชญ์ เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)</li> </ul>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท	

หมายเหตุ: 1. กรรมการทุกท่านผ่านการอบรม Director Accreditation Program (DAP) หรือ Director Certification Program (DCP) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายकुमा เทวอักษร นางประวีรัตน์ เทวอักษร และ นายไพศาล คังขวนิช กรรมการสองในสามคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

#### การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อีกทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร ซึ่งเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการและการบริหารงานประจำไว้อย่างชัดเจน

#### บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการ

- 1) เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ และเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทส่งหนังสือนัดประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษา พิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 2) มีบทบาทในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3) ควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะนำเสนอข้อมูล สนับสนุน และเปิดโอกาสให้กรรมการซักถามและแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ ควบคุมประเด็นในการอภิปราย และสรุปมติที่ประชุม
- 4) สนับสนุนให้กรรมการบริษัท เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม เพื่อควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น
- 5) มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการบริษัท ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย พร้อมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร
- 6) สื่อสารข้อมูลสำคัญต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบ

### 7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ

#### 7.2.3.1 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท เพิ่มเติมได้ที่ [www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th))

##### คณะกรรมการ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
- 2) ทบทวนและกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สำคัญเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ การตลาด และสภาพการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รวมถึงกำหนดวัตถุประสงค์ทางการเงิน แผนธุรกิจต่างๆ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ตลอดจนการจัดทรัพยากรที่สำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย พร้อมทั้งควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามกลยุทธ์และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 3) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ทันเวลา
- 4) กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ ภายใต้บังคับของกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ
- 5) พิจารณาดำเนินการที่เกี่ยวข้อง
  - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการเกี่ยวโยงตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - (ข) การลงทุนตามตารางอำนาจอนุมัติ รวมถึงรายการที่สำคัญของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยมีรายละเอียดดังนี้
    - กรณีบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน

พิจารณาอนุมัติรายการข้างต้น ตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และอำนาจดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

■ กรณีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

พิจารณาให้ความเห็นต่อรายการข้างต้นเพื่อเป็นแนวทางให้กรรมการตัวแทนนำไปปฏิบัติ โดยการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมดังกล่าว ต้องเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และอำนาจดำเนินการของบริษัทนั้นๆ

- 6) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการของคณะกรรมการชุดย่อย และประธานกรรมการบริหาร เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามความเหมาะสมและความจำเป็น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยและคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ
- 7) พิจารณาแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรณีที่ตำแหน่งว่างลง
- 8) กรรมการที่เป็นอิสระควรใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการและการกำหนดมาตรฐานในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของฝ่ายจัดการหรือกรรมการอื่น ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่ผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- 9) จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
- 10) จัดให้มีระบบงานบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอและมีประสิทธิผล รวมถึงจัดให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ
- 11) จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถประเมิน ติดตาม และบริหารความเสี่ยงที่สำคัญได้
- 12) จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- 13) จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารไปสู่ทุกคนในบริษัทฯ ให้ได้รับทราบและยึดปฏิบัติอย่างจริงจัง มีการติดตามให้มีการปฏิบัติอย่างจริงจัง รวมถึงส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมองค์กร และมีกรอบทบทวนนโยบายอย่างสม่ำเสมอ
- 14) พิจารณาการเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเป็นกรรมการตัวแทน หรือผู้บริหารตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวกำหนดนโยบายและดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ

- 15) พิจารณาเห็นชอบการจ่ายเงินปันผลประจำปี การคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น หรืออนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ
- 16) จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนในการรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการ เมื่อพบหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
- 17) จัดให้มีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
- 18) จัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายที่สำคัญต่างๆ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 19) อนุมัติกฎบัตรของคณะกรรมการทุกคณะ และทบทวนให้มีความเป็นปัจจุบัน เหมาะสมกับระเบียบข้อบังคับ และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- 20) สามารถแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ
- 21) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดเกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ ตามที่ผู้ถือหุ้นมอบหมาย
- 22) กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้
- 23) ควบคุมดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ
- 24) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

#### ประธานกรรมการ

- 1) เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ และเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทส่งหนังสือนัดประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษา พิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 2) มีบทบาทในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3) ควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะนำเสนอข้อมูล สนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการซักถามและแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ ควบคุมประเด็นในการอภิปรายและสรุปมติที่ประชุม

- 4) สนับสนุนให้กรรมการบริษัท เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม เพื่อควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น
- 5) มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการบริษัท ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย พร้อมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร
- 6) สื่อสารข้อมูลสำคัญต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบ

### 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

#### 7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายณวัฒน์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
3. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
โดยมีนางสาวกุลิสรา รัญญูวิทย์ เลขานุการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ	

กรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติในการเป็นกรรมการตรวจสอบครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยนายอนันต์ สิริแสงทักษิณ และนายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร เป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้ทางด้านบัญชีและการเงิน (โปรดดูประวัติเพิ่มเติมของกรรมการตรวจสอบในเอกสารแนบ 1)

##### 7.3.1.1 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเพิ่มเติมได้ที่ [www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th))

- 1) สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้ และเสนอให้พิจารณาปรับเปลี่ยนหากมีความจำเป็น ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ

- 2) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
- 3) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน หรือเห็นชอบการพิจารณาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกบริษัทฯ
- 4) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้างบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) พิจารณาเห็นชอบ “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ซึ่งหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบและประเมินแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม
- 7) พิจารณาสอบทานรายงานผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีและการเปลี่ยนแปลงแผนงานตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร (Enterprise Risk Management)
- 8) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- 9) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนาม โดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประทับด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
  - (2) ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
  - (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
  - (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์



- (6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- (7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้จากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
- 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### 7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายคุณา เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ เลขานุการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	

#### 7.3.2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพิ่มเติมได้ที่ [www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th))

- 1) ทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงองค์กรเป็นประจำทุกปี และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
- 2) พิจารณาและอนุมัติการกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ เพื่อให้แน่ใจว่ากรอบการบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบเป็นประจำทุกปี
- 3) กำกับดูแล ติดตาม และสอบทานการรายงานการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรที่สำคัญ รวมถึงรายงานการบริหารความเสี่ยงโครงการลงทุน และการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตและคอร์รัปชัน พร้อมทั้งให้คำแนะนำ และให้ความเห็นในผลการประเมินความเสี่ยง มาตรการจัดการความเสี่ยง และความเสี่ยงที่เหลืออยู่ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง
- 4) รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ ในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

- 5) กำหนดและทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีประสิทธิภาพและมีความเพียงพอ สอดคล้องตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติ
- 6) ให้การสนับสนุนเพื่อพัฒนาการบริหารความเสี่ยงและเครื่องมือสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงต่างๆ ในทุกระดับทั่วทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยงภายในองค์กรอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- 7) รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง
- 8) ในการปฏิบัติหน้าที่ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระเมื่อพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสม โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย
- 9) สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

### 7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายณวัฒน์ ประสพเนตร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายคุณา เทวอักษร	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ เลขานุการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	

#### 7.3.3.1 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ที่ [www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th))

#### การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- 1) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหา และเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการชุดย่อยต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อครบวาระหรือตำแหน่งว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)
- 2) พิจารณาทบทวนโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้มีความเหมาะสมกับขนาดและกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

- 3) ในการกำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งให้พิจารณาจาก
- คุณสมบัติของบุคคลที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้างขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ตลอดจนความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) และคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix)
  - ความหลากหลายทางด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ ประสบการณ์ และการอุทิศเวลาของกรรมการ
- 4) กรณีที่ตำแหน่งตามข้อ 1 ว่างลง เนื่องจาก
- ออกตามวาระ – พิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบ ก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
  - ออกเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ – พิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาแต่งตั้งทดแทนตำแหน่งที่ว่างลง
- 5) สนับสนุนให้บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท
- 6) พิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัท ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งตามความเหมาะสม หรือเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
- 7) พิจารณาทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ และเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง เมื่อมีตำแหน่งว่างลง

#### งานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

##### การพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ

- 1) พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทน และกำหนดอัตราค่าตอบแทนทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน สำหรับคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ชัดเจน เป็นธรรม สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและเทียบเคียงได้กับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะเสนอขออนุมัติค่าตอบแทนกรรมการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

- 2) พิจารณาให้ความเห็นชอบและทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและดำเนินการประเมิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปี และรายงานผลการประเมินให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ รวมทั้งหารือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป
- 3) เสนอหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ โดยเชื่อมโยงค่าตอบแทนกับผลการประเมิน แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยรวม เพื่อให้สามารถจูงใจและรักษากรรมการที่มีความสามารถ มีคุณภาพ และศักยภาพ ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ

#### การพิจารณาค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) พิจารณา อนุมัติ และทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2) พิจารณา อนุมัติ และทบทวนโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี
- 3) ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

#### 7.3.4 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายคุณา เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหาร
3. นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริหาร
4. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ เลขานุการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหาร	

## 7.3.4.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร เพิ่มเติมได้ที่ [www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th))

**คณะกรรมการบริหาร**

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ภายในขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติ คณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
- 2) ให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายจัดการเกี่ยวกับทิศทางกลยุทธ์ โครงสร้างการบริหารงาน แผนธุรกิจ และงบประมาณ ประจำปีของบริษัทฯ ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 3) บริหารธุรกิจของบริษัทฯ และเงินลงทุนของบริษัทฯ ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ และนโยบายของคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นไปตามกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบและข้อบังคับ ของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 4) กำกับ ตรวจสอบ ควบคุมดูแล และติดตามผลการดำเนินงาน ความก้าวหน้าของการลงทุนและฐานะ การเงินของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และแผนธุรกิจที่กำหนดไว้ รวมถึง ควบคุมดูแลการใช้จ่ายตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และรายงานผลการดำเนินงานและฐานะการเงินให้ คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำ
- 5) พิจารณาและให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และ เสนอการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอนุมัติก่อนนำเสนอต่อที่ ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป
- 6) พิจารณาสอบทานและอนุมัติรายการตามตารางอำนาจอนุมัติ
  - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการเกี่ยวโยงตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
  - การลงทุนหรือร่วมทุนกับบุคคล นิติบุคคลหรือองค์กรอื่นใด และรายการที่สำคัญของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

กรณีบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน : พิจารณาอนุมัติ รายการข้างต้น ตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และอำนาจดำเนินการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดตั้งบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เกี่ยวข้อง

กรณีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน : พิจารณาให้ความเห็นต่อ รายการข้างต้นเพื่อเป็นแนวทางให้กรรมการตัวแทนนำไปปฏิบัติ โดยการพิจารณาอนุมัติธุรกรรม

ดังกล่าว ต้องเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องรวมถึงข้อบังคับของ บริษัทฯ และอำนาจดำเนินการของบริษัทนั้นๆ

- 7) พิจารณานโยบายการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารและสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี ปิดบัญชี การ ถูยืม เบิกถอนเงินจากบัญชีทั้งหมดของบริษัทฯ การใช้สินเชื่อ การใช้บริการทางการเงินต่างๆ ตลอดจนนำ หลักทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันหนี้ดังกล่าวทั้งที่ต้องจดทะเบียนและไม่จดทะเบียนก็ตาม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ รวมถึงกำหนดผู้มีอำนาจลงนามและวงเงินในระเบียบการลง นามส่งจ่ายบัญชีธนาคารของบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน
- 8) พิจารณาและให้ความเห็นชอบต่อเรื่องที่ต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ยกเว้นในกิจกรรมใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัท ได้รับมอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว
- 9) คณะกรรมการบริหารอาจว่าจ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลที่มีความเป็นอิสระเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำได้ ตามความจำเป็น
- 10) รายงานผลการปฏิบัติงานที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำ รวมทั้งประเด็นสำคัญต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทควรได้รับทราบ รวมทั้งมติหรือการดำเนินการใดๆ ที่สำคัญที่อยู่ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ ของคณะกรรมการบริหารต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งถัดไป
- 11) ดำเนินการให้ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร หรือให้ข้อมูล ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่มีการอภิปรายกันในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร รวมถึงมีอำนาจเรียกขอข้อมูลจาก หน่วยงานต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อประกอบพิจารณาเพิ่มเติม ในเรื่องต่างๆ ได้
- 12) ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองเป็นประจำทุกปี
- 13) มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำนิติกรรมสัญญา ยื่นคำขอ คำเสนอ ติดต่อกับ ส่วนราชการที่ จำเป็นต้องใช้ตามระเบียบของราชการหรือที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ บริษัทร่วมที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน และ/หรือ การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการตาม วงเงินที่ได้กำหนดไว้ และ/หรือตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่คณะกรรมการ บริษัทกำหนด และ/หรือตามอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือกฎหมายและ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือข้อบังคับของบริษัทฯ
- 14) ดำเนินการอื่นใดตามอำนาจและความรับผิดชอบ หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- 15) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

**ประธานคณะกรรมการบริหาร**

- 1) มีอำนาจดำเนินการ และดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริหาร ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย

**ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ โดยบริหารงานตามแผนและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเคร่งครัด ซื่อสัตย์ สุจริต และรักษาผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ไม่ทำการใดที่มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะที่ขัดแย้งกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีดังนี้

- 1) จัดทำกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- 2) บริหารงานของบริษัทฯ ตามแผนธุรกิจและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- 3) จัดหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมของบริษัทฯ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทรวมถึงข้อมูลอื่นที่คณะกรรมการบริษัทต้องการ
- 4) จัดโครงสร้างและบริหารจัดการองค์กรตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทให้คำแนะนำ
- 5) บริหารทรัพยากรบุคคล การเงินและการบริหารเงิน การทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำจอง ค้ำประกัน และการอื่นๆ การบริหารงานทั่วไป การซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การดำเนินการโครงการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และรายการอื่นใดตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ และเป็นไปตามขอบเขตอำนาจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 6) สรรหาผู้บริหารระดับสูงโดยพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงมีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- 7) ปรับวัฒนธรรมองค์กรของบริษัทฯ เพื่อสนับสนุนวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ของบริษัทฯ
- 8) มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการสรรหา แต่งตั้ง และถอดถอนกรรมการตัวแทน และ/หรือผู้บริหารตัวแทน ดังนี้

■ กรณีบริษัทย่อย บริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่สรรหา รวมถึงเสนอถอดถอนกรรมการตัวแทน และ/หรือผู้บริหารตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเห็นชอบก่อนเสนอชื่อให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวพิจารณาแต่งตั้งและถอดถอน

■ กรณีบริษัทย่อย บริษัทร่วมที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่สรรหา แต่งตั้ง และถอดถอนกรรมการตัวแทน และ/หรือผู้บริหารตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน

- 9) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 10) มอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยอยู่ในขอบเขตที่เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ ไม่สามารถมอบอำนาจให้บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินการได้
- 11) จัดทำและเสนอรายงานการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการจัดทำรายงานเรื่องอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทต้องการ
- 12) เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในการติดต่อกับบุคคลภายนอก รวมถึงการประชาสัมพันธ์องค์กรต่อสาธารณะ การสร้างเครือข่ายความสัมพันธ์ การสื่อสารกับผู้ถือหุ้น การให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชนทั้งในภาวะปกติและภาวะวิกฤต เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับองค์กรในระดับประเทศและระดับสากล
- 13) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการนั้นต้องไม่เบียดเบียนหรือเป็นคู่แข่งกับธุรกิจของบริษัทฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

## 7.4 ผู้บริหาร

### 7.4.1 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
2. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
3. นายปัญญา องค์กรนิช	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ



รายชื่อ	ตำแหน่ง
4. นางสาวอนุภา ทองเพ็ลย	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
5. นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
โดยมีนางสาวสุภาภรณ์ จุลวัฒน์ทะกะ ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการผู้บริหาร	

ทั้งนี้ นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ ออกใหม่ ลงวันที่ 30 กันยายน 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 39/2559”) และมีคุณสมบัติตาม ประกาศ ทจ. 39/2559 และนางสาวจินตนา ร้อยนาค เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการ ทำบัญชี ตามประกาศ ทจ. 39/2559 และมีคุณสมบัติตามประกาศ ทจ. 39/2559 (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

#### 7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่มุ่งเน้นในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการ ดำเนินงานของบริษัทเป็นหลัก และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละคน

บริษัทฯ ใช้ความระมัดระวังในการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยเป็น อัตราที่แข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เพื่อที่จะดูแลและรักษาผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมาย หน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับเพิ่มขึ้น สำหรับการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหาร และผู้บริหาร จะสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการ ปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสม ที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมถึงผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานตรงต่อ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้ สำหรับค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอมติเห็นชอบ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อขออนุมัติทุกปี

##### ■ นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหาร (กรรมการที่เป็น ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ) แต่บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการ บริหารเท่านั้น

■ นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารบริษัทย่อย

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีส่วนร่วมกันกับบริษัทย่อย จะไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ สำหรับการเป็นกรรมการและผู้บริหารบริษัทย่อย

■ นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริหารที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ

#### 7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

##### ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

■ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายค่าตอบแทนไว้อย่างชัดเจน โดยได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของบริษัทฯ และมีคณะกรรมการตรวจสอบที่ทำหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลับกรอง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยได้พิจารณาถึงความเหมาะสม รวมถึงพิจารณาขนาดของธุรกิจ การขยายตัวทางธุรกิจ การเติบโตทางผลกำไรของบริษัทฯ และการเปรียบเทียบค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ที่อยู่ในธุรกิจเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน โดยค่าตอบแทนกรรมการได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทุกปี

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อยสำหรับปี 2566 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 4,000,000.- บาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือน และเบี้ยประชุม กรณีค่าตอบแทนส่วนที่เหลือมอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเป็นบำเหน็จสำหรับกรรมการตามความเหมาะสมต่อไป โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2566

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทประกอบด้วย

- 1) ค่าตอบแทนรายเดือน ซึ่งจ่ายตามภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยจ่ายให้เป็นประจำทุกเดือนในขณะดำรงตำแหน่ง
- 2) ค่าเบี้ยประชุม ซึ่งจ่ายค่าตอบแทนเมื่อเข้าประชุมแต่ละครั้ง และจ่ายเป็นรายครั้งเฉพาะครั้งที่เข้าร่วมประชุม โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
- 3) บำเหน็จกรรมการ ซึ่งจ่ายให้กรรมการปีละ 1 ครั้ง โดยพิจารณาจาก ผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2566 และจำนวนเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ได้มีมติกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อยในรูปแบบของค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม และบำเหน็จกรรมการ ในปี 2566 ดังนี้

ประเภทคำตอบแทน	คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการชุดย่อย		หมายเหตุ
	ประธาน	กรรมการ	ประธาน	กรรมการ	
1. ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/คน/เดือน)	40,000	20,000	25,000	20,000	ค่าตอบแทนรายเดือนจะได้รับเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น
2. ค่าเบี้ยประชุม (บาท/คน/ครั้ง)					
- ค่าเบี้ยประชุม	10,000	10,000	5,000	5,000	
- ค่าเบี้ยประชุมรับรองงบการเงิน	15,000	15,000	-	-	จ่ายไม่เกิน 4 ครั้ง/ปี
3. บำเหน็จกรรมการ	ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือมอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเป็นบำเหน็จสำหรับกรรมการตามความเหมาะสมต่อไป โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2566				

หมายเหตุ : 1. ค่าตอบแทนรายเดือนจะได้รับเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น  
 2. กรรมการที่ได้รับเงินเดือนจากการเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม

ทั้งนี้ กรรมการจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร (กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ) นายไพศาล ศังขวณิช (กรรมการ / กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการของบริษัทย่อย) และนายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ (กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ ของบริษัทฯ) เป็นกรรมการที่ดำรงตำแหน่งพนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย จะไม่ได้รับค่าตอบแทนทั้งในรูปของค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

สำหรับกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบด้วย ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนเพียงตำแหน่งเดียว โดยในกรณีที่ค่าตอบแทนรายเดือนของทั้งสองตำแหน่งมีอัตราที่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่ง แต่ในกรณีที่ค่าตอบแทนดังกล่าวมีอัตราที่ไม่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งที่มีอัตราสูงกว่า และสำหรับเบี้ยประชุม หากมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในวันเดียวกัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมทั้งสองตำแหน่ง

สรุปค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ในปี 2566 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,000,000.- บาท ประกอบด้วย

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
1) ค่าตอบแทนประจำ (รายเดือน)	1,920,000.00
2) ค่าเบี้ยประชุม	
■ คณะกรรมการบริษัท	650,000.00
■ คณะกรรมการตรวจสอบ	60,000.00

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	40,000.00
▪ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	30,000.00
▪ คณะกรรมการบริหาร	50,000.00
3) บำเหน็จกรรมการ	1,250,000.00

(รายละเอียดตามที่แสดงในตาราง ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2566)

▪ ค่าตอบแทนอื่นๆ

ในปี 2566 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นๆ

ค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

▪ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2566 ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารบริษัทฯ 4 รายแรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และทุกตำแหน่งเทียบเท่ารายที่ 4 รวมทั้งสิ้น 5 ราย และผู้บริหารบริษัทย่อย 1 ราย รวมจำนวนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 6 ราย โดยแบ่งออกเป็นค่าตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ผู้บริหารของบริษัทฯ 5 รายแรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทุกตำแหน่งซึ่งเทียบเท่ารายที่ 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้แก่

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 1) นางประวีรัตน์ เทวอักษร   | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด |
| 2) นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ                 |
| 3) นายปัญญา องค์วิณิช       | ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ               |
| 4) นางสาวอนุกา ทองเปลือย    | ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้                          |
| 5) นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร   | ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน                                  |

ผู้บริหารของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้แก่

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1) นายไพศาล ศังขวิณิช | กรรมการผู้จัดการ |
|-----------------------|------------------|

โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนผู้บริหารบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังนี้

รายการ	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	จำนวนคน	คำตอบแทน	จำนวนคน	คำตอบแทน	จำนวนคน	คำตอบแทน
	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)
เงินเดือน	5	10.10	7	11.49	6	11.65
โบนัส	5	3.45	6	2.67	6	1.37
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	5	0.30	6	0.32	6	0.32
รวม	5	13.85	6	14.48	6	13.34

หมายเหตุ : 1. คำตอบแทนผู้บริหารในตารางมีการรวมคำตอบแทนของนายไพศาล ศังขวณิช ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทย่อยแล้ว

#### ■ คำตอบแทนอื่นๆ

ในปี 2566 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายคำตอบแทนอื่นๆ

### 7.5 ข้อมูลบุคลากร

#### 7.5.1 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 33 คน 35 คน และ 34 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ฝ่ายการตลาด	4	2	3
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	7	9	10
ฝ่ายบัญชีการเงินและงบประมาณ			
- งานบัญชี	5	5	5
- งานการเงิน	3	3	3
- งานงบประมาณ	1	1	1
ฝ่ายสนับสนุน			
- งานทรัพยากรบุคคล	1	1	0
- งานบริหารงานส่วนกลาง	1	1	1
- งานจัดซื้อ-จัดจ้าง	1	1	2
- งานนิติกรรม	1	0	0
- งานเทคโนโลยีสารสนเทศ	1	1	1
- งานรับ-ส่งเอกสาร	1	1	1

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ฝ่ายบริการหลังงานขาย	3	3	0
ฝ่ายวางแผนและปฏิบัติงานโครงการ (พนักงานประจำ)			
- งานรัฐกิจสัมพันธ์	0	2	2
- งานพัฒนาธุรกิจ	0	1	1
- งานแผนงานโครงการ	0	0	1
- งานบริการหลังการขาย	0	1	1
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	1	0	0
สังกัดผู้บริหาร (พนักงานขับรถ)	1	1	1
เลขานุการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1	1	0
เลขานุการบริษัท	1	1	1
<b>รวม</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>34</b>

จำแนกตามเพศ (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
จำนวนพนักงานชาย	12	13	14
จำนวนพนักงานหญิง	25	27	25

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามอายุ (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อายุน้อยกว่า 30 ปี	-	1	2
อายุ 30 – 50 ปี	11	11	11
อายุมากกว่า 50 ปี	1	1	1

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามอายุ (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อายุน้อยกว่า 30 ปี	5	3	1
อายุ 30 – 50 ปี	19	23	22
อายุมากกว่า 50 ปี	1	1	2

**จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)**

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ระดับปฏิบัติงาน	11	11	12
ระดับบริหาร	1	2	2

**จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)**

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ระดับปฏิบัติงาน	22	24	22
ระดับบริหาร	3	3	3

**7.5.2 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย**

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 15 คน 16 คน และ 17 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานประจำ)	14	16	17
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	1	0	0
<b>รวม</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>

**จำแนกตามเพศ (รวมผู้บริหาร)**

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
จำนวนพนักงานชาย	12	15	16
จำนวนพนักงานหญิง	4	2	2

**จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามอายุ (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)**

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อายุน้อยกว่า 30 ปี	-	1	1
อายุ 30 – 50 ปี	11	14	15
อายุมากกว่า 50 ปี	1	-	-

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามอายุ (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อายุน้อยกว่า 30 ปี	-	-	-
อายุ 30 – 50 ปี	4	2	2
อายุมากกว่า 50 ปี	-	-	-

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ระดับปฏิบัติงาน	11	14	15
ระดับบริหาร	1	1	1

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ระดับปฏิบัติงาน	4	2	2
ระดับบริหาร	-	-	-

## 7.5.3 ค่าตอบแทนพนักงาน

## ■ ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 มีจำนวนรวม 23.00 ล้านบาท 21.64 ล้านบาท และ 16.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

รายการ	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน
	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)
เงินเดือน	33	18.85	32	19.60	34	15.13
โบนัส	33	3.82	30	2.17	32	1.14
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	32	0.33	30	0.32	36	0.32
รวม		23.00		21.64		16.59



■ ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 มีจำนวนรวม 7.68 ล้านบาท 7.66 ล้านบาท และ 7.45 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

รายการ	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน
	(คน)	(บาท)	(คน)	(บาท)	(คน)	(บาท)
เงินเดือน	15	6.11	15	6.32	17	6.65
โบนัส	15	1.46	16	1.19	16	0.64
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	10	0.11	15	0.15	17	0.16
รวม		7.68		7.66		7.45

**โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท**

- (1) เงินเดือน ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นไปตามหน้าที่ ความรับผิดชอบตามตำแหน่งงาน ประสบการณ์และทักษะ ความชำนาญเฉพาะตัวบุคคล ซึ่งทำการจ่ายเป็นเงินสดเข้าบัญชีทุกเดือน โดยจะมีการทบทวนเป็นประจำปีจากการพิจารณาผลการปฏิบัติงาน และอัตราการขึ้นเงินเดือน
- (2) ผลประโยชน์อื่น ในการให้ผลประโยชน์อื่นนั้น เป็นการสร้างความมั่นคงปลอดภัยให้กับพนักงาน และช่วยเหลือพนักงานในกรณีพนักงานสูงอายุ ประสบปัญหาด้านสุขภาพ ทุพพลภาพ หรือเสียชีวิต โดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การตรวจสุขภาพประจำปี และสวัสดิการต่างๆ สอดคล้องกับแนวปฏิบัติและตามที่กฎหมายกำหนด
- (3) โบนัสตามผลการปฏิบัติ เป็นรางวัลตอบแทนที่แปรผันตามความสำเร็จของผลงาน เมื่อเทียบกับแผนที่ได้กำหนดไว้ โดยเงินโบนัสจะวัดจากผลการปฏิบัติงานประจำปี และผลประกอบการประจำปี ซึ่งเป็นการวัดผลการทำงานภาพรวมของบริษัทและของพนักงานรายบุคคล

**การจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทฯ**

	CEO	ผู้บริหาร	พนักงาน	รูปแบบการจ่าย	จุดประสงค์และการเชื่อมโยงกับหลักการค่าตอบแทน
เงินเดือน	✓	✓	✓	เงินสด โดยมีการโอนเข้าบัญชีเงินเดือน	จูงใจและรักษาพนักงานที่มีความรู้ความสามารถ และตอบสนองการปฏิบัติงานตามหน้าที่ และความรับผิดชอบตามตำแหน่งงาน

	CEO	ผู้บริหาร	พนักงาน	รูปแบบการจ่าย	จุดประสงค์และการเชื่อมโยงกับ หลักการคำตอบแทน
ผลประโยชน์	✓	✓	✓	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตรวจสอบสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือกรณีต่างๆ	สร้างความมั่นคงปลอดภัยให้กับ พนักงาน
เงินโบนัสตามผลงาน	✓	✓	✓	เงินสด โดยมีการโอนเข้า บัญชีเงินเดือน	เพื่อเป็นรางวัลตอบแทนความสำเร็จ ของผลงานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ใน แต่ละปี

### การกำหนดคำตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายคำตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและความเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และอยู่ในอัตราที่จะต้องสามารถแข่งขันได้ และเพื่อดึงดูดใจและรักษาผู้บริหารและพนักงานซึ่งมีความสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ในระยะยาว

สำหรับการจ่ายโบนัสนั้น จะดำเนินการจ่ายโดยให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละปี อีกทั้งพิจารณา ร่วมกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน (OKRs) ของผู้บริหารและพนักงานแต่ละบุคคล เพื่อให้การพิจารณาสอดคล้องกับผล การดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว

### คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทฯ พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินดังกล่าวมา ประกอบการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในรูปแบบของเงินเดือน โบนัส และ/หรือ ผลตอบแทน อื่นๆ โดยพิจารณาตามความเหมาะสมและเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาด ไกล่เคียงกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลคำตอบแทนของตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วน บุคคล

### กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งจดทะเบียนแล้วภายใต้การจัดการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี ออรัธา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุน ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2560 โดยพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนั้น จ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3.00 ของเงินเดือนของพนักงานแต่ละราย บริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบร้อยละ 3.00 ของเงินเดือนของพนักงาน เข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ชื่อบริษัท / บริษัทย่อย	PVD	จำนวนพนักงานทั้งหมด	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (ร้อยละ)	จำนวนเงินสมทบในส่วนของบริษัท (บาท)
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)	✓	36	68.0	609,999
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	✓	17	32.0	208,858
รวม		53	100.0	818,857

### การพัฒนาระบบการบริหารค่าจ้างเงินเดือน

บริษัทฯ มีการบริหารค่าจ้างเงินเดือนอย่างเป็นระบบ โดยมีการศึกษาและจัดทำโครงสร้างเงินเดือน เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ที่มีมาตรฐาน มีความชัดเจน เป็นธรรม และเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่าย เพื่อเป็นเครื่องมือในการช่วยให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายในการดึงดูด รักษาบุคลากรที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทฯ อีกทั้งการจัดทำโครงสร้างเงินเดือนดังกล่าวจะสนับสนุนให้เกิดรากฐานที่มั่นคงในการรองรับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

### ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิหรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

### นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ได้ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ศักยภาพของบุคลากร เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความชำนาญในงานที่ได้รับมอบหมาย ได้รับการพัฒนาฝึกอบรมพื้นฐานและการฝึกอบรมที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบ บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานแต่ละหน่วยงานมีแผนการฝึกอบรมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และ/หรือ ไม่ต่ำกว่า 40 ชั่วโมง โดยการอบรมจะกำหนดให้สอดคล้องและคำนึงถึงเป้าหมายธุรกิจในอนาคตตามแผนงาน ความต้องการพัฒนาบุคลากรตามนโยบายการบริหารบุคคลที่องค์กรกำหนด และความจำเป็นในการพัฒนาฝึกอบรมตามตำแหน่งงาน

สำหรับด้านโครงสร้างการบริหารงานนั้น บริษัทฯ มีนโยบายการพิจารณาแต่งตั้งหรือเลื่อนตำแหน่งให้เหมาะสมเป็นประจำปีสำหรับพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ ตามแผนงานของความเจริญก้าวหน้าทางอาชีพ (Career Path) รวมทั้งการสนับสนุนพนักงานให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่องในการทำงาน

สำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ นั้น คณะกรรมการและบริษัทฯ สนับสนุนให้เข้าร่วมการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักสูตรอื่นๆ เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และ

ทักษะของการดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารซึ่งเป็นการพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการพัฒนาองค์กร

รายละเอียดการเข้าอบรมในปี 2566 ที่บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมให้กับพนักงาน ดังนี้

จำนวนหลักสูตรที่จัดอบรม	10 หลักสูตร
- การอบรมภายใน	222 ชั่วโมง
- การอบรมภายนอก	227 ชั่วโมง
จำนวนชั่วโมงการจัดฝึกอบรมต่อปี	449 ชั่วโมง
จำนวนพนักงานที่เข้าการฝึกอบรมต่อปี	51 คน
จำนวนชั่วโมงเฉลี่ยในการฝึกอบรมของพนักงานต่อปี	8.8 ชั่วโมง

โดยอบรมหลักสูตรดังต่อไปนี้

การอบรมภายใน จำนวน 1 หลักสูตร จำนวน 37 คน คิดรวมเป็น 222 ชั่วโมง

- 1) หลักสูตรดับเพลิงขั้นต้นและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ จำนวน 6 ชั่วโมง จำนวน 37 คน คิดเป็น 222 ชั่วโมง

การอบรมภายนอก จำนวน 9 หลักสูตร จำนวน 14 คน คิดรวมเป็น 181.20 ชั่วโมง

- 1) หลักสูตร IR in Action จำนวน 58.30 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน
- 2) หลักสูตร เจาะลึก พ.ร.บ. จำนวน 7.30 ชั่วโมง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ จำนวน 1 ท่าน
- 3) หลักสูตร การตรวจสอบภายในแบบบูรณาการระบบจัดซื้อและเจ้าหนี้ จำนวน 15 ชั่วโมง จำนวน 2 ท่าน
- 4) หลักสูตร การจัดทำบัญชีของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7.30 ชั่วโมง จำนวน 3 ท่าน คิดเป็น 22.30 ชั่วโมง
- 5) หลักสูตร ต่ออายุใบอนุญาตฯ Refresher Course จำนวน 15 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน
- 6) หลักสูตร ผู้ดูแลระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยและปฏิบัติตามมาตรฐาน 80 จำนวน 15 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน
- 7) หลักสูตร กลยุทธ์ปิดการขายทำเคสสินเชื่อ แรงการโอน จำนวน 8 ชั่วโมง จำนวน 3 ท่าน คิดเป็น 24 ชั่วโมง
- 8) หลักสูตร The Art of CFO Leadership จำนวน 32 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน
- 9) หลักสูตร สรุปประเด็นสำคัญการรับรู้ประมาณการทางบัญชี จำนวน 7.30 ชั่วโมง 1 ท่าน

### การดูแลความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในที่ทำงาน

เพื่อให้พนักงานมีสุขภาพกาย สุขภาพใจที่ดี และมีความปลอดภัยในการทำงาน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการดูแลความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของบริษัทฯ โดยมีการสื่อสาร และกฎระเบียบต่างๆ ดังนี้

- การตรวจสุขภาพประจำปี เพื่อให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดี โดยบริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงานทุกคนปีละ 1 ครั้ง
- การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการปฏิบัติงานให้ถูกสุขลักษณะ และปลอดภัย เช่น การพ่นฆ่าเชื้อ
- การสื่อสารเรื่องแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยการกำหนดให้พนักงานดูแลความสะอาดและความเรียบร้อยให้เป็นระเบียบในสถานที่ทำงาน
- การส่งเสริมกิจกรรมกีฬาและสันทนาการ เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีการออกกำลังกายเพื่อสุขภาพที่แข็งแรง และคลายเครียดจากการทำงาน เช่น การจัดกิจกรรมแข่งตีปิงปอง, การจัดชมรม

ทั้งนี้ ในปี 2566 พนักงานของบริษัทฯ ประสบภัยอันตรายจากการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน ลาป่วย และเจ็บป่วยจากการทำงาน ดังนี้

ประเภท	จำนวน (คน)
การเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	0
การลาป่วย*	30
การเจ็บป่วยจากการทำงาน	0

หมายเหตุ \* สถิติการเจ็บป่วยทั่วไปของพนักงานซึ่งไม่ได้เกิดจากการทำงาน

### การดูแลเรื่องค่าตอบแทนและสวัสดิการ

บริษัทฯ จัดให้มีการจ้างงานที่ยุติธรรมและให้พนักงานมีโอกาสก้าวหน้า โดยเปิดโอกาสให้พนักงานแสดงความสามารถอย่างเต็มที่ โดยจัดผลตอบแทนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งผลตอบแทนระยะสั้น ได้แก่ เงินเดือน และเงินโบนัส ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน ซึ่งพิจารณาจากอุตสาหกรรมที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ความเหมาะสม ประสิทธิภาพ คุณวุฒิ หน้าที่ความรับผิดชอบ ผลประกอบการของบริษัทฯ ผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีสวัสดิการในด้านอื่นๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การตรวจสุขภาพประจำปี ชุดฟอร์มพนักงาน เงินช่วยเหลือพนักงานด้านต่างๆ เป็นต้น

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

### 7.6.1 เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท ซึ่งมีส่วนช่วยในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท (โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

#### หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการของบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัท มีดังนี้โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญดังนี้

1. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องรับทราบ พร้อมทั้งให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ นโยบาย และข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ ที่คณะกรรมการบริษัทต้องทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อกำหนด และ/หรือ ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่มีนัยสำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
2. จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสาร ดังนี้
  - (1) ทะเบียนกรรมการ
  - (2) หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ
  - (3) รายงานประจำปีของบริษัท
  - (4) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดำเนินการให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และบุคคลอื่นที่คณะกรรมการบริษัทเห็นควรให้มีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้ส่วนเสีย จัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย พร้อมทั้งเก็บรักษารายงานดังกล่าว รวมถึงส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียรายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

- (1) กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ “รายงานการมีส่วนได้เสีย” (หมายถึง กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้องให้บริษัททราบ)
  - (2) เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
  - (3) ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
5. จัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท รวมถึงข้อพึงปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบันทึกการรายงานการประชุม
  6. ติดตามและดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานดังกล่าว
  7. ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้น
  8. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### 7.6.2 ผู้ควบคุมการทำบัญชี

ชื่อ-สกุล : นางสาวจินตนา ร้อยนาค

ตำแหน่ง : ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

(โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

โดยเป็นผู้ที่มีคุณวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน และผ่านการอบรมความรู้ด้านบัญชี อีกทั้ง เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของการเป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจ

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ จะต้องได้รับการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องทางด้านบัญชีที่จัดโดยหน่วยงานที่สามารถนับชั่วโมงการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องทางวิชาชีพด้านบัญชีตามที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด (ชั่วโมง CPD ที่เป็นทางการ สำหรับผู้ทำบัญชีหรือผู้สอบบัญชีด้านบัญชี) หรือจัดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในตลาดทุน เช่น ศูนย์ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ตลาดทุน (TSI) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย เป็นต้น

#### 7.6.3 นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ-สกุล : นางสาวกุลิสรา ธัญญิกัย

ตำแหน่ง : เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล : ir@villakunalai.com

(โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

บริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation) เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทในการติดต่อสื่อสารประชาสัมพันธ์ ข้อมูล ข่าวสาร และกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และผู้ที่สนใจทั่วไป ให้ได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ อย่างทันเหตุการณ์ รวมถึงการอำนวยความสะดวกในการติดต่อขอรับข้อมูลของบริษัทฯ การติดต่อขอเยี่ยมชมกิจการและพบผู้บริหาร หรือตอบข้อสงสัยต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 7.6.4 ผู้ตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก โดยเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นางสาวมนพัทธ์ ภูมิรัตนจิรินทร์ เป็นผู้ตรวจสอบภายใน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 – ปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถในด้านระบบบัญชีและการควบคุมภายในเป็นอย่างดี ให้ดำเนินการเป็นที่ปรึกษาในการวางระบบควบคุมภายในให้แข็งแกร่ง พร้อมทั้งดำเนินการจัดความเสี่ยงและตรวจสอบรายการที่มีลักษณะผิดปกติ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นแล้วว่าเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ (โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

#### 7.6.5 ผู้สอบบัญชี

##### ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้กับบริษัท ไพรวอดเตอร์เฮ้าส์ คูเปอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ประจำปี	2564	2565	2566
ค่าสอบบัญชีประจำปีและค่าสอบทานรายได้ไตรมาสสำหรับการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท	2,370,000	2,600,000	2,470,000
ค่าสอบบัญชีประจำปีของบริษัทย่อย	200,000	200,000	210,000
รวมค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมด	2,570,000	2,800,000	2,680,000



ทั้งนี้ บริษัทฯ ที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งค่าตอบแทนการสอบบัญชีประจำปีจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติทุกครั้ง

**ค่าตอบแทนอื่น (Non-Audit Fee)**

-ไม่มี-

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กร ที่จะต้องดำเนินธุรกิจและบริหารงานภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและกรอบของจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อให้บริษัท มีผลประโยชน์ที่ดีในระยะยาว นำเชื่อก็คือ สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน รวมถึงการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน

โดยในปี 2566 บริษัท ต้องเผชิญกับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศยังคงชะลอตัวลง อันเป็นผลจากการกำลังซื้อที่เติบโตลดลง ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์มียอดเปิดโครงการลดลง เหตุกำลังซื้อไม่ได้โต ส่งผลให้ยอดขายอาจจะไม่ได้ตามเป้าที่วางไว้ในปี 2566 ซึ่งถือเป็นความท้าทายของบริษัท อีกปีที่ต้องเผชิญกับวิกฤตดังกล่าว

สำหรับปี 2566 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมจำนวน 9 ครั้ง และมีการประชุมที่ไม่เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) จำนวน 1 ครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้อภิปรายปัญหาต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และเรื่องที่อยู่ในความสนใจ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญ รวมถึงติดตามผลการดำเนินงานสถานะการเงินของบริษัท อย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัท สามารถผ่านพ้นสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา อีกทั้งยังรักษาประสิทธิภาพการกำกับดูแลความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

โดยบริษัท จัดให้มีการประชุม ดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 4 ครั้ง
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ครั้ง
- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จำนวน 2 ครั้ง
- คณะกรรมการบริหาร จำนวน 10 ครั้ง

#### 8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่ด้านสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยจะพิจารณาผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมสำหรับการเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการจากช่องทางต่างๆ ดังนี้

- (1) การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคล รวมทั้งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ ทั้งนี้ บริษัท ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน โดยจะแจ้งผ่านระบบข่าว

ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการเสนอและขั้นตอนการพิจารณา ทั้งนี้ ในปี 2566 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

- (2) พิจารณาจากทำเนียบกรรมการ (Director Pool) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่มีการจัดทำข้อมูล
- (3) ช่องทางอื่นๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร

โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- (1) พิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย ต้องไม่เป็นบุคคลต้องโทษ หรือบุคคลที่ถูกขึ้นบัญชีดำ (Black List) จากองค์กรใดๆ รวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) หรือเคยถูกตัดสินในความผิดทางอาญา
- (2) สำหรับการเสนอแต่งตั้งดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) พิจารณาความเหมาะสมทางด้านความรู้ ประสบการณ์ ทักษะ ความรู้ ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณาความหลากหลายในโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) โดยไม่จำกัดเชื้อชาติ สัญชาติ เพศ อายุ และปัจจัยอื่นๆ ในขั้นตอนการคัดเลือกและสรรหากรรมการ
- (5) พิจารณาบทบาทความเป็นผู้นำ วิสัยทัศน์ จริยธรรม และความซื่อสัตย์
- (6) พิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการ (กรณีกรรมการรายเดิม)

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนที่ทำหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนจะนำเสนอ เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการผ่านการประชุมผู้ถือหุ้น

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการแทนดังกล่าว ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติแต่งตั้งกรรมการกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปอีกหนึ่งวาระ ได้แก่

	ชื่อ	นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายวรินทร์	ประสพเนตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2	นายธีรวิทย์	ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายพิชญ์	เทวอักษร	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหาร

โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อ “รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566” ([https://www.irplus.in.th/Listed/KUN/general\\_meeting/agm\\_20230705111004\\_T.pdf](https://www.irplus.in.th/Listed/KUN/general_meeting/agm_20230705111004_T.pdf))

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์บริษัทฯ ในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท” ([https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?documents](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents))

#### การปฏิรูประบบนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทฯ จัดให้มีการพบปะกันระหว่างกรรมการใหม่และคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะผู้บริหารของบริษัทฯ และมีการปฏิรูประบบนิเทศกรรมการใหม่ เพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและให้ข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยการให้ข้อมูลต่างๆ ได้แก่ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ โครงสร้างผังองค์กรและคณะกรรมการชุดต่างๆ ลักษณะการประกอบธุรกิจ โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้มีข้อมูลพื้นฐานเพียงพอและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ เลขานุการบริษัท จะจัดเตรียมและนำเสนอเอกสารให้แก่กรรมการใหม่ ดังนี้ คู่มือกรรมการ, นโยบายการกำกับดูแลกิจการ, กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อย, นโยบายการถือครองหลักทรัพย์, นโยบายต่างๆ ของบริษัท, กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี เป็นต้น

โดยในปี 2566 ไม่มีกรรมการเข้าใหม่

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยจะให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อทบทวนปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไข และพัฒนาผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ ซึ่งจะประเมินทั้งรายคณะ และรายบุคคล โดยเป็นการประเมินตนเองจากแบบประเมิน ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินตนเองของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มีความเหมาะสมกับบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยจะให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อทบทวนปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไข และพัฒนาผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้

ขั้นตอนและกระบวนการประเมิน

- (1) เลขานุการบริษัทนำเสนอแนวทางในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา
- (2) กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยประเมินตนเองเป็นรายคณะ และรายบุคคล อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเลขานุการบริษัทจะส่งแบบประเมินให้ทุกสิ้นปี และเมื่อประเมินเสร็จเรียบร้อยกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยจะนำส่งกลับมายังเลขานุการบริษัท
- (3) เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทั้งรายคณะ และรายบุคคล เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาผลประเมิน และแนวทางการพัฒนาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน รวมถึงเพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปี
- (4) เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งรายคณะ และรายบุคคลเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อ

นำมาพิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในปีที่ผ่านมา และช่วยให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งหารือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกระบวนการสรรหากรรมการ โดยพิจารณาคุณสมบัติทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ เพศ และความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และไม่มีลักษณะแสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามกฎหมาย และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

โดยบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งได้มีการเผยแพร่รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.kunalai.co.th](http://www.kunalai.co.th))

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ([https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?documents](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents))

### การสรรหาผู้บริหาร

#### 1) การสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริหารเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้นในการกลั่นกรอง สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสม มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ และนำเสนอให้คณะกรรมการสรรหาที่มีบทบาทหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณา เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

#### 2) การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคคลากรของฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล

#### 3) แผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งและแผนการพัฒนากกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้การดำเนินกิจการสามารถเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และสร้างบุคลากรให้มีความพร้อมสืบทอดงานในตำแหน่งที่สำคัญ ซึ่งมีแนวทางในการดำเนินการดังนี้

- คณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันวางแผนการสืบทอดตำแหน่งงานสำหรับผู้บริหารระดับสูง โดยมีการกำหนดทักษะ ความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของบุคคลที่จะเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงาน

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดูแลการอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถของผู้สืบทอดตำแหน่งงาน เช่น การฝึกอบรม การมอบหมายงานพิเศษ การหมุนเวียนงาน เพื่อเสริมสร้างทักษะที่จำเป็นในการทำงานและเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการสืบทอดตำแหน่งงาน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่รายงานแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง ต่อคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
- คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะรายงานเกี่ยวกับแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงให้คณะกรรมการบริษัททราบเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

### 8.1.2 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

#### (1) การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

##### หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้สรรหาและพิจารณาคัดเลือกและพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมถึงกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนด และเสนอให้คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี) ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมนั้น คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาจากช่องทางดังต่อไปนี้

- การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เป็นเวลาอย่างน้อย 3 เดือน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่งได้ประกาศไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งในปี 2566 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคล ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565
- รายชื่อบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับการแนะนำจากผู้บริหาร กรรมการบริษัท และบุคคลภายนอกที่มีความน่าเชื่อถือ รวมถึงรายชื่อจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool)
- ให้บริษัทที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) ช่วยคัดกรองผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม
- เปิดโอกาสให้คณะกรรมการแต่ละท่านเสนอชื่อบุคคลที่พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นบุคคลที่เหมาะสม

คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาบทบาททักษะและคุณลักษณะของกรรมการ (Skill and Characteristic) และองค์ประกอบโดยรวมของคณะกรรมการบริษัท ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และจัดทำเป็นตาราง Board Skill Matrix เพื่อพิจารณาทักษะที่จำเป็นซึ่งยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ และกำหนดเกณฑ์ในการสรรหากรรมการบริษัทที่ต้องการเป็นประจำทุกปี ในการทบทวน

ดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาถึงความหลากหลายทั้งในด้านของทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความเป็นอิสระ และความสามารถเฉพาะด้านอื่นๆ โดยไม่จำกัดอายุ และเพศของกรรมการ (โดยคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการอิสระ ปรากฏตามที่เปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงในหัวข้อ 9.1 นโยบาย การกำกับดูแลกิจการ หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ)

#### กระบวนการสรรหาและแต่งตั้ง

##### ■ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากถึงคราวออกจากตำแหน่งตามวาระ

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้ง กรณีที่เสนอให้กรรมการท่านเดิมกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงผลการปฏิบัติงาน ประวัติการเข้าร่วมประชุมและการมีส่วนร่วมในการประชุม และการสนับสนุนกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และหากเป็นกรรมการอิสระจะพิจารณาถึงการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในการประชุมด้วย

การเลือกตั้งกรรมการให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

- (1) ในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการให้ถือว่าผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ ให้ลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการรายบุคคล
- (3) มติในการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (4) บุคคลซึ่งจะได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

##### ■ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกจากตำแหน่งตามวาระ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้สรรหาผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการเพื่อ



ทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งนั้นเหลือน้อยกว่า 2 เดือนซึ่งจะต้องเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการแทนดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่

#### การถอดถอน และการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการบริษัท

- 1) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการอาจพ้นตำแหน่งเมื่อ
  - ตาย
  - ลาออก
  - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
  - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
  - ศาลมีคำสั่งให้ออก
- 2) กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท กรรมการซึ่งลาออกจะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัดทราบด้วยก็ได้
- 3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ ให้คณะกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งยังคงรักษาการในตำแหน่ง เพื่อดำเนินกิจการของบริษัทต่อไปเพียงเท่าที่จำเป็น จนกว่ากรรมการชุดใหม่เข้ารับหน้าที่ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นในกรณีที่คณะกรรมการพ้นจากตำแหน่งตามคำสั่งศาล

คณะกรรมการที่พ้นจากตำแหน่ง ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ภายใน 1 เดือนนับแต่วันพ้นจากตำแหน่ง โดยส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย โดยจะต้องโฆษณาเป็นระยะเวลา 3 วันติดต่อกัน

#### (2) การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

##### การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Succession Plan) เพื่อความมั่นใจว่าธุรกิจจะดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องหากตำแหน่งดังกล่าวว่างลง โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาสรรหา

หาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยจะพิจารณาหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติเหมาะสม และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งต่อไป

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังทำหน้าที่ในการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอด้วย

#### การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคลากรของฝ่ายบุคคล

ฝ่ายบุคคลเป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง และได้จัดระบบให้มีการพัฒนาบุคลากรในลำดับรองลงมา เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขึ้นไปดำรงตำแหน่งดังกล่าวด้วย

### 8.1.3 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

#### การประชุมคณะกรรมการ

#### การกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าทุกปี และแจ้งให้กรรมการทุกคนทราบกำหนดการดังกล่าวในทุกสิ้นปี เพื่อให้กรรมการสามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุมได้อย่างพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น กรรมการบริษัททุกคนมีส่วนร่วมในการพิจารณาเพื่อเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมด้วยทุกครั้ง โดยส่วนงานเลขานุการบริษัทจะจัดส่งร่างหนังสือเชิญประชุมให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาล่วงหน้าก่อนการประชุมทุกครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมวาระการประชุม

#### ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2566

##### 1) คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2566 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 9 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	ประธานกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	9/9	100%
2	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	9/9	100%
3	นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	9/9	100%
4	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	9/9 9/9	100%
5	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการบริษัท	9/9	100%
6	นางประวีรรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	9/9	100%
7	นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริษัท	9/9	100%
8	นายพิชญ์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	8/9	88.89%

## 2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	4/4	100%
2	นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	4/4	100%
3	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	4/4	100%

## 3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริหารความเสี่ยงเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4	100%
2	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4	100%
3	นางประวีรรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4	100%

## 4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ในปี 2566 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายณวัฒน์ ประสพเนตร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	2/2	100%
2	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	2/2	100%
3	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	2/2	100%

## 5) คณะกรรมการบริหาร

ในปี 2566 คณะกรรมการบริหาร มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 10 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริหารเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายคุณา เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร	10/10	100%
2	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหาร	10/10	100%
3	นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริหาร	10/10	100%
4	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร	10/10	100%

#### 6) การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จำนวน 1 ครั้ง และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น จำนวน 1 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม		
			AGM จำนวนครั้ง	EGM จำนวนครั้ง	%
1	นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	ประธาน กรรมการอิสระ	1/1	1/1	100%
2	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	1/1	1/1	100%
3	นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	1/1	1/1	100%
4	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	1/1	1/1	100%
5	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการบริษัท	1/1	1/1	100%
6	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	1/1	1/1	100%
7	นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริษัท	1/1	1/1	100%
8	นายพิชญ์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	1/1	1/1	100%

ตารางคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2566

รายชื่อ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)							
		คำตอบแทน รายเดือน <sup>1</sup>	เบี้ยประชุม <sup>1</sup>					บำเหน็จ <sup>1</sup>	คำตอบแทน รวม
			BOD	AC	RMC	NRC	EXCOM		
1. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท	480,000.00	110,000.00	n/a	n/a	n/a	n/a	268,181.82	858,181.82
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	300,000.00	110,000.00	20,000.00	n/a	n/a	n/a	195,454.55	625,454.55
3. นายนวินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	300,000.00	110,000.00	20,000.00	n/a	10,000.00	n/a	200,000.00	640,000.00
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	300,000.00	110,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	n/a	209,090.91	669,090.91
5. นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร	300,000.00	110,000.00	n/a	20,000.00	10,000.00	50,000.00	222,727.27	712,727.27
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร <sup>2</sup>	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร	-	-	n/a	n/a	n/a	-	-	-
7. นายไพศาล ศังขวณิช <sup>2</sup>	กรรมการ กรรมการบริหาร	-	-	n/a	n/a	n/a	-	-	-
8. นายพิชญ์ เทวอักษร	กรรมการ	240,000.00	100,000	n/a	n/a	n/a	n/a	154,545.45	494,545.45

รายชื่อ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)							
		คำตอบแทน รายเดือน <sup>1</sup>	เบี้ยประชุม <sup>1</sup>					บำเหน็จ <sup>1</sup>	คำตอบแทน รวม
			BOD	AC	RMC	NRC	EXCOM		
9. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน	กรรมการบริหาร	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	-
รวม		1,920,000.00	650,000.00	60,000.00	40,000.00	40,000.00	50,000.00	1,250,000.00	4,000,000.00

หมายเหตุ 1. ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติคำตอบแทนกรรมการและบำเหน็จกรรมการ ภายใต้วงเงินไม่เกิน 4,000,000.-บาท โดยแบ่งเป็นคำตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุม ส่วนที่เหลือให้ประธานกรรมการจัดสรรเป็นบำเหน็จกรรมการ

2. กรรมการที่ดำรงตำแหน่งพนักงานและผู้บริหาร จะไม่ได้รับคำตอบแทนทั้งในรูปของค่าเบี้ยประชุม, คำตอบแทนรายเดือน และบำเหน็จกรรมการ

BOD = คณะกรรมการบริษัท

AC = คณะกรรมการตรวจสอบ

RMC = คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

NRC = คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

EXCOM = คณะกรรมการบริหาร

#### 8.1.4 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในกรณีทีนโยบายนี้กำหนดให้การทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งมีนัยสำคัญหรือมีผลต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เป็นเรื่องที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ให้ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวก่อนที่บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ การประชุมผู้ถือหุ้นของตนเอง เพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนการทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น ในการนี้ให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข ขั้นตอนและวิธีการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะขออนุมัตินั้น ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วยโดยอนุโลมด้วย (เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้ง) อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

ปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อย 1 บริษัท คือ บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด โดยบริษัทฯ ได้ใช้นโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อย เพื่อแนวทางที่สำคัญในการดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการและกำกับดูแลบริษัทย่อยให้สอดคล้องกับนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการรายงานสถานการณ์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคของโครงการต่างๆ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและสามารถให้ข้อคิดเห็น หรือคำแนะนำได้ทันทั่วทั้ง นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการจะพิจารณาเสนอชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทย่อยพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อยให้ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย



### 8.1.5 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

#### 1) การกำกับดูแลและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ห้ามประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กฎหมาย หรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยผู้มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเกี่ยวข้องกันที่สำคัญหรือไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องผ่านการสอบทาน และให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทุกครั้ง และเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎระเบียบข้อบังคับที่กำหนด

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยและรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- การรายงานการมีส่วนได้เสีย : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานครั้งแรกภายใน 30 วันนับจากวันเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ และรายงานข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี สำหรับกรณีที่ระหว่างปีกรรมการหรือผู้บริหาร รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจำเป็นต้องเข้าทำธุรกรรมใดๆ กับบริษัทฯ และบริษัทอย่าถือว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม กรรมการหรือผู้บริหารมีหน้าที่แจ้งให้บริษัทฯ รับทราบโดยไม่ชักช้า โดยระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และส่วนได้เสียของกรรมการ

หรือผู้บริหารในสัญญา เพื่อความโปร่งใสในการเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยเลขานุการบริษัท มีหน้าที่รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน

- การรายงานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานให้บริษัทฯ ทราบเมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัทฯ ที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยในปี 2566 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ หรือเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

## 2) การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในและการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องซื้อขายหลักทรัพย์และหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ บริษัทฯมีการให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานเกี่ยวกับการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- การควบคุมเกี่ยวกับข้อมูลภายใน : กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่บริษัทฯ กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด
- การถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ : กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ แต่เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน จนกว่าบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือสาธารณชนแล้วไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง

ในกรณีที่กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องจัดทำและเปิดเผยรายงาน การถือครองหลักทรัพย์ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ทั้งนี้ หากผู้บริหารและพนักงานรายใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลการใช้ ข้อมูลภายในตามที่กล่าวมาข้างต้น ถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบบริษัทฯ และ อาจมีโทษตามกฎหมาย

- การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับจากที่การเปลี่ยนแปลง

เลขานุการบริษัทมีการแจ้งระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ทุกไตรมาสแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานล่วงหน้า 1 เดือนก่อนการเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน รวมทั้งติดตามการเปลี่ยนแปลง การถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เพื่อ รายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

โดยในปี 2566 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลการใช้ข้อมูล ภายใน และไม่มีกรรมการและผู้บริหาร แจ้งการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินกว่า 3 วันทำการ

### 3) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน โดยมีการกำหนดแนวทางป้องกันมิให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนเกี่ยวข้องกับการ คอร์รัปชัน ตลอดจนมีการจัดทำนโยบาย การสื่อสารไปยังบุคคลภายในและภายนอกของบริษัทฯ

โดยสามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ([https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?anti\\_corruption](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?anti_corruption))

### 4) การแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน

หากเกิดกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณธุรกิจ และการทุจริตต่อหน้าที่ เช่น การ กระทำผิดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัท การฉ้อโกง ทุจริตคอร์รัปชัน การใช้อำนาจ/การ แสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบการบกพร่องต่อหน้าที่/การประพฤติตนไม่เหมาะสม การละเมิดสิทธิ

มนุษยชน การกระทำที่ส่งผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม สามารถสอบถาม แจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ถึงบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดย คณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลให้มีกระบวนการแจ้งเบาะแส

โดยสามารถดูรายละเอียดมาตรการแจ้งเบาะแสหรือการร้องเรียนได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ([https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?documents](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents))

ช่องทางการแจ้งเรื่องร้องเรียนออนไลน์ [https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?complaints](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?complaints)

ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ ไม่พบเรื่องร้องเรียน

## 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

### 8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบ

โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล โดยจะมีรายละเอียดในตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2566

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

โปรดดูรายละเอียดในเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

## 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

### 8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและเข้าประชุม

โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล โดยจะมีรายละเอียดในตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2566

### 8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

โปรดดูรายละเอียดในเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบควบคุมภายในที่ดี ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่สอบทานระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีการตรวจสอบภายในที่เป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับระบบควบคุมภายในของบริษัทมีผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้บริหารเข้าร่วมประชุมด้วยความเหมาะสม เพื่อนำข้อมูลเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณารับทราบ ติดตามความคืบหน้า และหาแนวทางแก้ไขข้อสังเกตเพื่อให้สามารถแก้ไขประเด็นข้อสังเกตได้อย่างทัน่วงที

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก โดยเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นางสาวมนพัทธ์ ภูมิรัตนจรินทร์ เป็นผู้ตรวจสอบภายใน ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 - ปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถในด้านระบบบัญชีและการควบคุมภายในเป็นอย่างดี ให้ดำเนินการเป็นที่ปรึกษาในการวางระบบควบคุมภายในให้แข็งแกร่ง พร้อมทั้งดำเนินการขจัดความเสี่ยงและตรวจสอบรายการที่มีลักษณะผิดปกติ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นแล้วว่าเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

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

โดยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในรวมถึงมีการทบทวนและติดตามอยู่เป็นประจำ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและลดความสูญเสียจากการดำเนินธุรกิจในสภาวะที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ทั้งจากปัจจัยภายใน ปัจจัยภายนอก กฎเกณฑ์ข้อบังคับที่มาจากภาครัฐหรือแม้แต่ตัวบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับองค์กร ล้วนเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจทั้งสิ้น ดังนั้น การจัดการกับการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งที่คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสนใจและตระหนักอยู่เสมอ โดยกำหนดให้ทุกฝ่ายของบริษัทฯ ต้องคำนึงถึงการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง ให้ครอบคลุมทุกด้าน เช่น ด้านการบริหารและการจัดการทรัพยากรของบริษัท ด้านบัญชี-การเงิน ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล ด้านการจัดซื้อจัดจ้าง ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และด้านกฎหมาย เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายที่รุนแรง และหรือข้อพิพาทจากการละเมิด และกระทำผิดต่อบริษัทฯ หรือต่อบุคคลที่สามอันนำไปสู่การฟ้องร้องทั้งทางแพ่งและทางอาญา

คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และฝ่ายจัดการกำหนดให้การควบคุมภายในของบริษัทฯ เป็นไปตามกรอบการควบคุมภายในของ COSO 2013 (The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission) โดยมีผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในขององค์กร การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบองค์กร มีอำนาจในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานตามมาตรฐานการควบคุมภายใน การประเมินผล และการรายงานเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ในการสอบทานผลการประเมินการควบคุมภายใน ซึ่งจัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี

โดยในแต่ละส่วนงานดังกล่าว ได้มีการนำเสนอออกมาในรูปธรรมซึ่งแสดงถึงข้อสังเกต ข้อเสนอแนะ และการติดตามผล ซึ่งจะส่งผลให้การควบคุมภายในช่วยสกัดกั้นความสูญเปล่าที่จะเกิดขึ้นแก่องค์กร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### การประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินระบบควบคุมภายใน โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยประเมินเปรียบเทียบกับแนวทางการควบคุมภายใน ภายใต้แนวคิดของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of the Tread way Commission) ซึ่งประกอบด้วย

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

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผลต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบต่างๆ ตลอดจนดูแลรักษาทรัพย์สิน และใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

รวมทั้งบริษัทฯ มีระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานที่จะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ อันเกิดจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจเพียงพอได้ รวมถึงมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอในเรื่องของการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสม ซึ่งเป็นความเห็นที่ไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท และมีความสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายบัตรคณะกรรมการตรวจสอบในการกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสม รวมถึงการอนุมัติแผนงานตรวจสอบ การพิจารณาความเป็น

อิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และการให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง รวมถึงค่าตอบแทนของผู้ตรวจสอบภายใน ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี และพิจารณารายงานผลการตรวจสอบ และได้พิจารณาแนวทางแก้ไขปรับปรุงตามประเด็นที่ตรวจพบที่ฝ่ายจัดการกำหนด รวมถึงติดตามให้มีการดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการตรวจสอบภายใน และได้จัดสรรงบประมาณอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติงานตามแผนงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน มีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เพียงพอ และเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว (ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน)

### ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

#### 1) รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

บริษัทฯ ได้ใช้บริการผู้ตรวจสอบภายในภายนอก (Outsource) คือ บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

#### 2) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 6 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

#### 3) แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน หรือเห็นชอบการพิจารณาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก บริษัท

## 9.2 รายการระหว่างกัน

## รายการระหว่างกัน

สรุปรายละเอียดรายการระหว่างกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งใน ปี 2566 บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปความสัมพันธ์ ได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด (บริษัทรับจ้างพิมพ์กระดาษต่อเนื่องและสิ่งพิมพ์ต่างๆ)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือ นายคุณา เทวอักษร เป็นกรรมการของบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด
2. บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด*	ณ วันเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ 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 ของนางประวีรต์น เทวอักษร) นอกจากนี้มีนางประวีรต์น เทวอักษร เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท อาร์. เอ็ม. โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนร้อยละ 5 นายไพศาล ศังขวณิช เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท อาร์. เอ็ม. โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนร้อยละ 5
3. บริษัท บ้านชมพู จำกัด	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือ นางประวีรต์น เทวอักษร เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของบริษัท บ้านชมพู จำกัด โดยมีนายคุณา เทวอักษร(สามี) นางสาวมิเรียม เทวอักษร (บุตรบรรลุนิติภาวะ) นายวิฑูรย์ เทวอักษร(บุตรบรรลุนิติภาวะ) และเด็กหญิงภาวนา เทวอักษร(บุตรยังไม่บรรลุนิติภาวะ) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.003333 ต่อท่าน

หมายเหตุ : \* บริษัทฯ ซื้อสินทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและใบอนุญาตจัดสรรซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดร้อยละ 28.14 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTV) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (NTA เท่ากับ 533.03 ล้านบาท) ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาทและมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (รายการนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551



## ลักษณะของรายการระหว่างกัน

บริษัทมีรายการระหว่างกัน โดยเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจปกติ และมีเงื่อนไขทางการค้าที่เป็นธรรม

## สรุปรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นใน ปี 2566

1.1 รายการขายสินค้าและบริการตามปกติของธุรกิจ (ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566)

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
1. บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด	<p>• บมจ. วิลล่า คุณาลัย</p> <p><u>ค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์</u></p> <p>บริษัทฯ มีการว่าจ้างบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ค่าโบรชัวร์</li><li>- ค่าแผ่นประทับตราเข้า-ออกหมู่บ้าน</li></ul>	115,934.50 9,900.00	ในระหว่าง ปี 2566 บริษัทฯ มีการ ว่าจ้างบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการ จัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ โดยมีการ เปรียบเทียบราคากับผู้ให้บริการราย อื่น ซึ่งระดับการบริการรวดเร็ว ทันเวลา สำหรับงานที่เร่งด่วน เครดิต เทอมยาวกว่าผู้ให้บริการรายอื่น และมี ราคาต่ำกว่ารายอื่น นอกจากนั้น บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ได้ถูกจัดเข้า อยู่ระบบ AVL (Approve Vendor Lists) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	เห็นชอบตามที่เสนอมาเนื่องจาก ราคางานพิมพ์กระดาษอาร์ตการ์ด ที่ บจ. คอมฟอร์ม จำกัด คิดกับ บริษัทฯ เป็นราคาที่ต่ำกว่าผู้ขาย รายอื่น มีเครดิตเทอมที่ก่อให้เกิด ประโยชน์กับบริษัทฯ และมีการ เปรียบเทียบราคากับผู้ขายรายอื่น แล้ว ประกอบกับมูลค่าของ รายการไม่สูงมากนัก จึงเห็นว่า รายการดังกล่าว มีความ สมเหตุสมผล

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บมจ. วิลล่า วาณิช</li> </ul> <u>ค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์</u>  บริษัทฯ มีการว่าจ้างบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ ดังนี้  - ค่าแผ่นประทับตราเข้า-ออกหมู่บ้าน	1,100.00	ทั้งนี้จากการที่เคยเปรียบเทียบราคา รายละเอียด ดังนี้  <u>ข้อมูลการเปรียบเทียบราคา:</u>  งานพิมพ์กระดาษอาร์ตการ์ด 4 สี 2 หน้า เคลือบมัน  บจ. คอมฟอร์ม  ราคาใบละ 0.90 บาท กำหนดชำระ เงิน 60 วันหลังส่งของ  บจ. เฟิสท์ ออฟเซท (1993) (คู่เทียบ)  ราคาใบละ 3.50 บาท กำหนดชำระ เงิน 0 วัน ก่อนเริ่มงาน	
2. บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	<u>บมจ. วิลล่า คุณาลัย</u>		ตามมติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 วันที่ 25 สิงหาคม 2564 อนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่ง สินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ	เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการที่ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น จึงเห็นว่า

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	<p>บริษัทฯ ซื้อที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและสิทธิ ใบอนุญาตจัดสรรโครงการकुณาลัย การ์เด็น รี สอร์ท</p> <p><u>ยอดคงค้างค่าที่ดินเพื่อการลงทุน</u></p> <p>- เชื้อจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า</p>	25,000,000.00	<p>บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 บริษัท ฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลง สาธารณูปโภคและรับโอนใบอนุญาต จัดสรรของโครงการकुณาลัย การ์เด็น รี สอร์ท รวมมูลค่า 150,000,000 บาท และชำระเงินค่าทำสัญญาเท่ากับ 50,000,000 บาท โดยเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ดำเนินการรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลง สาธารณูปโภค และชำระเงินเพิ่ม จำนวน 20,000,000 บาท</p> <p>ณ วันโอนกรรมสิทธิ์บริษัทฯ ได้ชำระ เงินแล้วรวมจำนวน 70,000,000 บาท คงค้างชำระจำนวน 80,000,000 บาท โดยยอดค้างชำระได้ส่งจ่ายเช็ค</p>	<p>รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม และสมเหตุสมผล</p>

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
			ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ลง วันที่ล่วงหน้าจำนวน 3 ฉบับ ดังนี้  ฉบับที่ 1 เลขที่ 57992816 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวนเงิน 30,000,000 บาท  ฉบับที่ 2 เลขที่ 57992817 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวนเงิน 25,000,000 บาท (เช็คเรียกเก็บวันที่ 3 กรกฎาคม 2566)  ฉบับที่ 3 เลขที่ 57992818 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวนเงิน 25,000,000บาท	
3. บริษัท บ้านชมพู่ จำกัด	<u>บมจ.วิลล่า คุณาลัย</u>  รับเงินดาวน์อาคารพาณิชย์  - เงินดาวน์	1,200,000.00	ในปี 2565 บริษัทฯ ขายอาคารพาณิชย์ ขนาด 3.5 ชั้น แบบ DIAMOND แปลง 252 ภายใต้โครงการคุณาลัย คอร์ ทยาร์ด ให้กับบริษัท บ้านชมพู่ จำกัด	เห็นชอบ เนื่องจาก ราคาขายสินค้า เป็นราคาตลาด จึงเห็นว่ารายการ ดังกล่าวมีความเหมาะสมและ สมเหตุสมผล

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
			<p>เป็นบริษัท ที่มีกรรมการโดยคุณประวี รัตน์ เทวอักษร ซึ่งเป็นประธาน กรรมการของบริษัท จำนวน 1 หลัง มี ขนาด 23.70 ตารางวา มูลค่าการขาย 3,490,000 บาท</p> <p>ทั้งนี้ราคาขายอาคารพาณิชย์ ขนาด 3.5 ชั้นแบบ Diamond เป็นราคาที่ บริษัท ยอมรับและกำหนดขึ้น โดยมี รายละเอียดราคาขายบ้านแปลงอื่น เปรียบเทียบกับแปลง 252 ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาขายอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้นแบบ Diamond แปลงที่ 247 ขนาด 23.70 ตารางวา ราคาขาย 3,490,000 บาท โอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2565</li> </ul>	

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

## งบการเงิน

รายละเอียดปรากฏตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ และได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้



## การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อที่ 4.18 เรื่อง การรับรู้รายได้ และข้อที่ 7 ค) เรื่อง ประมาณการทางบัญชี ที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ - การปันส่วนราคาของรายการ

กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้องในการปันส่วนราคาของรายการและการกำหนดจุดของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.18 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 มีจำนวน 728.45 ล้านบาท และ 629.74 ล้านบาท ตามลำดับ

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากรายได้มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความสำคัญต่อผู้ใช้งบการเงิน

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ประกอบด้วย

- ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีในเรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- ข้าพเจ้าทำความเข้าใจและประเมินประสิทธิภาพของกระบวนการและการควบคุมที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้
- ข้าพเจ้าทดสอบการควบคุมภายในที่สำคัญของวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสุ่มตัวอย่าง
- ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าเน้นการตรวจสอบการปันส่วนราคาของรายการในแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติภายใต้สัญญาโดยพิจารณาจากหลายปัจจัย เช่น ข้อมูลอ้างอิงจากราคาขายที่สังเกตได้ ข้อมูลในอดีตและเอกสารสนับสนุนต่างๆ
- ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบการบันทึกรายการกับเอกสารที่เกี่ยวข้องของรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่ากรรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสมตามเนื้อหาของรายการและตรงกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี

### ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

### ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ศนิชา อัครกิตติลาภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

## บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	71,463,905	301,243,446	60,665,072
เงินฝากประจำระยะสั้น		2,405	-	2,405
ลูกหนี้อื่น	9	16,048,522	8,560,720	15,974,041
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ				
แก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	31.4	-	-	165,086
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11	2,488,252,764	1,579,262,814	2,251,443,579
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	99,525	101,099,525	535
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>2,575,867,121</b>	<b>1,990,166,505</b>	<b>2,328,250,718</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	13	6,131,375	9,091,050	6,131,375
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน	14	-	-	80,760,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	31.4	-	-	25,000,000
ที่ดินรอการพัฒนา	15	88,884,737	98,966,290	83,432,483
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	16	25,824,187	25,742,176	25,824,187
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	17	134,636,450	96,904,886	134,591,044
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	18	2,616,073	3,387,985	2,629,801
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	19	474,912	759,659	474,912
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	20	3,107,155	3,066,840	1,714,271
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21	36,087,297	39,385,856	35,680,313
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>297,762,186</b>	<b>277,304,742</b>	<b>396,238,386</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,873,629,307</b>	<b>2,267,471,247</b>	<b>2,724,489,104</b>

กรรมการ \_\_\_\_\_

กรรมการ \_\_\_\_\_



## บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	199,234,763	255,255,455	180,786,489	240,822,935
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	23	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		8,138,230	9,631,010	8,128,230	8,686,233
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	23	61,696,793	13,500,000	61,696,793	13,500,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,127,120	1,347,480	1,127,120	1,262,881
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	209,904,658	159,978,356	209,904,658	159,978,356
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็น					
หนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	-	1,814,795	-	1,814,795
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	539,291,783	251,163,596	470,683,021	220,573,626
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,123,517	1,793,932	1,947,956	1,555,446
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		16,100	24,150	16,100	24,150
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,062,532,964	734,508,774	974,290,367	688,218,422
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23	894,093	1,361,688	894,093	1,245,580
หุ้นกู้	23	630,983,312	629,531,040	630,983,312	629,531,040
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	23	-	114,787,087	-	114,787,087
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	392,710,771	137,184,952	353,048,586	137,184,952
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	7,901,829	9,198,585	6,677,822	7,825,929
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,032,490,005	892,063,352	991,603,813	890,574,588
รวมหนี้สิน		2,095,022,969	1,626,572,126	1,965,894,180	1,578,793,010

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	25			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 1,193,724,423 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท	596,862,212	-	596,862,212	-
หุ้นสามัญ จำนวน 915,039,916 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท	-	457,519,958	-	457,519,958
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 749,110,063 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท	374,555,032	-	374,555,032	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 686,399,924 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท	-	343,199,962	-	343,199,962
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	25			
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	-	2,028,369	-	2,028,369
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	6,794,219	6,794,219	6,794,219	6,794,219
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	27,804,316	27,804,316	25,741,054
ยังไม่ได้จัดสรร		157,678,007	125,558,455	129,438,274
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(13,671,990)	-	-
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		777,042,486	758,594,924	630,748,558
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,563,852	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>778,606,338</b>	<b>758,594,924</b>	<b>630,748,558</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>2,873,629,307</b>	<b>2,724,489,104</b>	<b>2,209,541,568</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	728,453,451	1,001,621,975	629,739,091	902,469,149
ต้นทุนขาย	(551,713,603)	(735,623,841)	(479,115,882)	(667,663,340)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>176,739,848</b>	<b>265,998,134</b>	<b>150,623,209</b>	<b>234,805,809</b>
รายได้อื่น	8,806,451	3,564,803	14,349,215	10,259,739
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(56,439,919)	(68,208,805)	(51,528,250)	(62,253,003)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(61,505,639)	(62,858,811)	(57,514,068)	(58,761,315)
ต้นทุนทางการเงิน	(3,800,994)	(4,858,388)	(4,124,106)	(5,744,469)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>63,799,747</b>	<b>133,636,933</b>	<b>51,806,000</b>	<b>118,306,761</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12,958,675)	(27,005,013)	(10,540,744)	(23,946,074)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>50,841,072</b>	<b>106,631,920</b>	<b>41,265,256</b>	<b>94,360,687</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :</b>				
รายการที่จะไม่จัดประเภทใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	24	2,481,870	-	-
- ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่				
ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	29	(496,373)	(425,115)	-
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>52,826,569</b>	<b>106,631,920</b>	<b>42,965,718</b>	<b>94,360,687</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	50,679,705	106,431,194	41,265,256	94,360,687
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	161,367	200,726	-	-
	<b>50,841,072</b>	<b>106,631,920</b>	<b>41,265,256</b>	<b>94,360,687</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	52,660,926	106,431,194	42,965,718	94,360,687
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	165,643	200,726	-	-
	<b>52,826,569</b>	<b>106,631,920</b>	<b>42,965,718</b>	<b>94,360,687</b>
<b>กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	30	0.07	0.06	0.14
กำไรต่อหุ้นปรับลด	30	0.07	0.06	0.14
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

งบการเงินรวม											
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท											
หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้น		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว บาท	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น บาท	ทุนที่ ออก บาท	ทุนที่ จะซื้อ บาท	กำไรสะสม ตามกฎหมาย บาท	กำไร สะสม บาท	ส่วนต่างจาก การรวมธุรกิจ เดียวกัน บาท	ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่ ในบริษัทย่อย บาท	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น บาท	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม บาท	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	343,199,962	123,546,680	2,028,369	6,794,219	21,023,019	139,381,449	(13,570,353)	(101,637)	622,301,708	1,197,483	623,499,191
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้ถือหุ้นสำหรับปี											
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	4,718,035	(4,718,035)	-	-	-	-	-
เงินปันผล	27	-	-	-	-	(89,231,990)	-	-	(89,231,990)	-	(89,231,990)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	106,431,194	-	-	106,431,194	200,726	106,631,920
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	343,199,962	123,546,680	2,028,369	6,794,219	25,741,054	151,862,618	(13,570,353)	(101,637)	639,500,912	1,398,209	640,899,121
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้ถือหุ้นสำหรับปี											
การออกหุ้นสามัญ	25	31,355,070	100,336,222	-	-	-	-	-	131,691,292	-	131,691,292
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	2,063,262	(2,063,262)	-	-	-	-	-
เงินปันผล	27	-	-	-	-	(46,810,644)	-	-	(46,810,644)	-	(46,810,644)
การไถ่ถอนหุ้นที่แปลงสภาพก่อนกำหนด	-	-	(2,028,369)	-	-	2,028,369	-	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	52,660,926	-	-	52,660,926	165,643	52,826,569
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้เป็นเจ้าของ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ส่วนของผู้ถือหุ้น				กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ เจ้าของ
		ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	หุ้นที่แปลงสภาพ - องค์กรประกอบ ที่เป็นทุน	ใบสำคัญ แสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้น	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565		343,199,962	123,546,680	2,028,369	6,794,219	21,023,019	129,027,612	625,619,861
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	-	4,718,035	(4,718,035)	-
เงินปันผล	27	-	-	-	-	-	(89,231,990)	(89,231,990)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	94,360,687	94,360,687
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565		343,199,962	123,546,680	2,028,369	6,794,219	25,741,054	129,438,274	630,748,558
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566								
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี								
การออกหุ้นสามัญ	25	31,355,070	100,336,222	-	-	-	-	131,691,292
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	-	2,063,262	(2,063,262)	-
เงินปันผล	27	-	-	-	-	-	(46,810,644)	(46,810,644)
การไถ่ถอนหุ้นที่แปลงสภาพก่อนกำหนด		-	-	(2,028,369)	-	-	2,028,369	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	42,965,718	42,965,718
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		374,555,032	223,882,902	-	6,794,219	27,804,316	125,558,455	758,594,924

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	63,799,747	133,636,933	51,806,000	118,306,761
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	1,484,415	1,484,415	1,484,415
ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์				
และสินทรัพย์สิทธิการใช้	17, 18	3,961,159	4,212,383	3,920,725
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19	284,747	922,245	284,747
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		1,412,243	1,375,561	1,204,599
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	(1,499)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์				
และสินทรัพย์สิทธิการใช้	19	9,179	19	6,988
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า		123,705	123,705	-
ดอกเบี้ยรับ		(153,117)	(5,145,881)	(6,524,698)
ต้นทุนทางการเงิน		3,800,994	4,124,106	5,744,469
		74,713,912	57,802,435	125,231,539
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้อื่น		(5,946,661)	(5,926,381)	26,223,941
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		(741,107,677)	(743,456,068)	(128,819,974)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		101,000,000	101,000,000	(100,991,200)
ที่ดินรอการพัฒนา		(76,868,750)	(76,868,750)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		4,593,401	4,603,598	(1,698,302)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(54,451,410)	(58,415,363)	2,136,712
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		(1,492,780)	(558,003)	2,485,213
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(8,050)	(8,050)	24,150
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย		(227,129)	(227,129)	(212,982)
เงินสดจ่ายจากกิจกรรมดำเนินงาน		(699,795,144)	(722,053,711)	(75,620,903)
รับดอกเบี้ย		249,215	5,716,460	6,140,276
จ่ายดอกเบี้ย		(103,396,203)	(99,963,844)	(40,661,743)
จ่ายภาษีเงินได้		(12,165,779)	(10,355,692)	(39,914,944)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>(815,107,911)</b>	<b>(826,656,787)</b>	<b>(150,057,314)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	2,959,675	11,225,160	2,959,675	11,225,160
เงินฝากประจำระยะสั้นเพิ่มขึ้น	(2,405)	-	(2,405)	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(11,629,096)	(2,252,352)	(11,589,101)	(2,233,798)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19	(503,756)	-	(503,756)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	1,500	-	1,500
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทย่อย	31.4	-	(15,000,000)	(42,500,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	31.4	-	101,000,000	-
<b>เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(8,671,826)</b>	<b>8,470,552</b>	<b>77,368,169</b>	<b>(34,010,894)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(5,088,336)	-	(4,533,321)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	23	160,000,000	160,000,000	160,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	23	(160,000,000)	(160,000,000)	(209,747,945)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	-	48,059,198	48,059,198	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	23	200,000,000	640,000,000	200,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	23	(3,685,473)	(10,996,124)	(10,996,124)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	23	(150,000,000)	(150,000,000)	(90,000,000)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้แปลงสภาพ	23	(120,000,000)	(120,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	1,145,286,155	499,400,010	1,022,220,874
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	(603,882,026)	(576,487,180)	(558,554,346)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า	-	(1,569,970)	(1,543,165)	(1,500,202)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	131,691,292	131,691,292	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท	27	(46,810,644)	(89,231,990)	(89,231,990)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>594,000,196</b>	<b>321,375,125</b>	<b>516,844,415</b>	<b>359,321,489</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้น - สุทธิ</b>	<b>(229,779,541)</b>	<b>175,588,107</b>	<b>(232,444,203)</b>	<b>175,253,281</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	301,243,446	125,655,339	293,109,275	117,855,994
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>71,463,905</b>	<b>301,243,446</b>	<b>60,665,072</b>	<b>293,109,275</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ</b>				
- ซื้ออุปกรณ์เป็นเงินเชื่อ	24,396	77,110	24,396	77,110
- โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	-	-	7,159,467
- โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	17	61,337,972	61,337,972	3,028,970
- โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุน				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		86,950,304	-	21,000,000
- โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17	31,185,408	13,022,328	18,279,236
- รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่า	18	758,310	932,212	1,169,124
- โอนที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	1,566,426	1,566,426	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## 1 ข้อมูลทั่วไป

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มกิจการ”) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางรายการ

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2568 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

#### 4 นโยบายการบัญชี

##### 4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

###### ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

###### ข) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทรวม การร่วมค้าหรือสินทรัพย์ทางการเงิน

###### ค) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

###### ง) การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มกิจการรับรู้รายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของกิจการที่ถูกนำมารวมด้วยมูลค่าตามบัญชีของกิจการที่ถูกนำมารวมตามมูลค่าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดที่ต้องจัดทำงบการเงินรวม โดยกลุ่มกิจการต้องปรับปรุงรายการเสมือนว่าการรวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดในงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเปรียบเทียบหรือตั้งแต่วันที่กิจการดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มกิจการ (หากเกิดขึ้นหลังจากวันต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบ)

ต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่หายไป หนี้สินที่เกิดขึ้นหรือรับมา และตราสารทุนที่ออกโดยผู้ซื้อ ณ วันที่มีการแลกเปลี่ยนเพื่อให้ได้มาซึ่งการควบคุม

ส่วนต่างระหว่างต้นทุนของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่าตามบัญชีของกิจการที่ถูกนำมารวมแสดงเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ในส่วนของผู้เจ้าของ โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการนี้ออกเมื่อขายเงินลงทุนออกไปโดยโอนไปยังกำไรสะสม



#### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและ/หรือให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขายสินค้าที่มีมูลค่าต่ำ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

#### 4.4 สินทรัพย์ทางการเงิน

##### ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

##### ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย FVPL สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ง) ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/ขาดทุนอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

จ) การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย 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 คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

#### 4.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วซึ่งมีไว้เพื่อขาย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จ และต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

#### 4.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จ และต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

กลุ่มกิจการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินจนกว่าจะเริ่มกระบวนการเตรียมการออกแบบและจัดสรรที่ดิน จึงโอนมาเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

#### 4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือ ที่ดิน อาคาร และสโมสรให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคารสโมสร	20 ปี
สระว่ายน้ำ	10 ปี

#### 4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของทะเลสาบคำนวณโดยใช้วิธีจำนวนผลผลิตตามยอดขาย และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือ และอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุน

#### 4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

##### การซื้อสิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ ภายในระยะเวลา 5 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

#### 4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอนเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

#### 4.11 สัญญาเช่า

##### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึบบัญชีส่วนประกอบในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

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

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนเงินคงใจที่จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

### 4.12 หนี้สินทางการเงิน

#### ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีการผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีการผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งกลุ่มกิจการได้รับรู้ ก) ส่วนของหนี้สิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดของหุ้นกู้ที่ไม่สามารถแปลงสภาพได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ ข) ส่วนของหุ้น ซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ และมูลค่ายุติธรรมของส่วนของหนี้สิน จะรับรู้ไปยังส่วนของเจ้าของ ซึ่งจะไม่มีการวัดมูลค่าใหม่ในภายหลัง

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

4.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลา 12 เดือนในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์) ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะการรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.14 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี



#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อการหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทรวม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

#### 4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

##### 1) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง โบนัส และค่ารักษาพยาบาลของพนักงาน โดยกลุ่มกิจการรับรู้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการให้บริการของพนักงานตามระยะเวลาการบริการไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน และบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

##### 2) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามนโยบายของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

### 3) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมีขึ้นอยู่กับการจ้างหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

### 4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

### 4.17 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

### 4.18 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากหากจากกัน และต้องบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

#### การพัฒนาและขายที่ดิน

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

#### 4.19 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

#### 4.20 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ อย่างไรก็ตามผู้บริหารเห็นว่าส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มกิจการมีเพียงส่วนเดียวเท่านั้น คือ ส่วนงานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งข้อมูลได้ถูกแสดงอยู่ในงบการเงินแล้ว

### 5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

#### 5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

หน่วยงานบริหารความเสี่ยงของกลุ่มกิจการขึ้นตรงกับแผนกการเงินกลางของกลุ่มกิจการ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ซึ่งแผนกการเงินกลางของกลุ่มกิจการเป็นผู้กำหนด ประเมิน และบริหารความเสี่ยงด้านการเงิน โดยจะทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานของกลุ่มกิจการ ส่วนคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหลักการในการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม รวมถึงกำหนดนโยบายเฉพาะด้านต่าง ๆ เช่น การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย การบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อ รวมทั้งการลงทุนในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกิน

#### 5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

##### ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

##### ข) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการ ความเสี่ยงของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใดๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

#### 5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้จนทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกิดความเสียหายทางการเงิน

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่มีนัยสำคัญ และกลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ ส่วนความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการให้สินเชื่อมีจำกัด เนื่องจากกลุ่มกิจการมียอดคงเหลือของลูกค้าที่มีการค้าเป็นจำนวนน้อย ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้ (ถ้ามี) ไว้แล้ว

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้า ลูกหนี้ค้างค้ำและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งระยะสั้นและระยะยาว

##### ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง

กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสิทธิภาพที่ผ่านมา และปัจจัยอื่น ๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

**ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน 3 ประเภทที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

**ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าทั้งหมด

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ

กลุ่มกิจการและบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ ไม่มีการชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้เป็นระยะเวลามากกว่า 180 วัน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าจะแสดงผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรหรือขาดทุน การได้รับชำระหนี้คืนจากจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปจะถูกบันทึกกลับรายการในรายการเดียวกันกับที่ได้บันทึกผลขาดทุนไป

**เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย**

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีความสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีความสำคัญ

**สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายประกอบด้วย เงินฝากประจำระยะสั้น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน และเงินประกันอื่น

### 5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินสดและเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 71.46 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 301.24 ล้านบาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการจากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

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

#### ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 23

#### ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี จะเท่ากับราคาตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากผลกระทบจากการคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	งบการเงินรวม				
	เมื่อเรียกชำระ บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	ราคาตามบัญชี บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	199,234,763	-	199,234,763	199,234,763
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,194,536	-	40,194,536	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	64,465,250	-	64,465,250	61,696,793
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,205,208	912,289	2,117,497	2,021,213
หุ้นกู้	-	230,016,641	676,614,247	906,630,888	840,887,970
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	583,985,541	413,083,735	997,069,276	932,002,554
รวม	-	1,119,101,939	1,090,610,271	2,209,712,210	2,075,843,293

## บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	งบการเงินรวม				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	255,255,455	-	255,255,455	255,255,455
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,000,000	-	40,000,000	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	13,500,000	-	13,500,000	13,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,442,256	1,420,813	2,863,069	2,709,168
หุ้นกู้	-	159,978,356	640,000,000	799,978,356	789,509,396
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	1,814,795	120,000,000	121,814,795	116,601,882
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	251,163,596	139,852,597	391,016,193	388,348,548
รวม	-	723,154,458	901,273,410	1,624,427,868	1,605,924,449
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	180,786,489	-	180,786,489	180,786,489
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,194,536	-	40,194,536	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	64,465,250	-	64,465,250	61,696,793
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,205,208	912,289	2,117,497	2,021,213
หุ้นกู้	-	230,016,641	676,614,247	906,630,888	840,887,970
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	509,379,511	372,760,830	882,140,341	823,731,607
รวม	-	1,026,047,635	1,050,287,366	2,076,335,001	1,949,124,072
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	240,822,935	-	240,822,935	240,822,935
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,000,000	-	40,000,000	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	13,500,000	-	13,500,000	13,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,333,115	1,293,483	2,626,598	2,508,461
หุ้นกู้	-	159,978,356	640,000,000	799,978,356	789,509,396
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	1,814,795	120,000,000	121,814,795	116,601,882
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	220,686,491	139,852,597	360,539,088	357,758,578
รวม	-	678,135,692	901,146,080	1,579,281,772	1,560,701,252

## 5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

### 5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- รักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ และ
- รักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

#### การคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

## 6 มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี



บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงิน และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละประเภท แต่ไม่รวมถึงรายการที่ราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
หุ้นกู้	840,887,970	789,509,396	788,698,378	795,392,074
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	116,601,882	-	111,970,918

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน คำนวณจากการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 ที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเป็นรายการที่มีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน

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

ส่วนที่ดินให้เช่าประเมินโดยอ้างอิงวิธีคิดเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด (Market approach) มูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

## 7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### ก) ประเมินการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

**ข) การระงับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ**

มูลค่าปัจจุบันของการระงับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 24

**ค) การปันส่วนราคาของรายการ**

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

**ง) การกำหนดอายุสัญญาเช่า**

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือไม่ถูกยกเลิก

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่ายานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

**จ) การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า**

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่ใช้จัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า และหลักประกัน

**ฉ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

**ข) การวัดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา**

กลุ่มกิจการพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวลดลงจนต่ำกว่าราคาทุน ผู้บริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

**ข) การวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ**

กลุ่มกิจการวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโดยใช้แบบจำลองทางการเงินที่สอดคล้องกับวิธีการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รวมถึงการใช้ข้อสมมติฐานที่อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่มีความสมเหตุสมผล และข้อมูลต้นทุนเงินทุนของธุรกิจที่เทียบเคียงกัน

**8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	21,387	13,815	6,873	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	59,465,815	126,304,029	52,125,713	119,465,590
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	11,976,703	54,925,602	8,532,486	53,643,685
เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 3 เดือน	-	120,000,000	-	120,000,000
รวม	71,463,905	301,243,446	60,665,072	293,109,275

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.55 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.30 ต่อปี) และ กลุ่มกิจการไม่มีเงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 3 เดือน (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 1.05 ต่อปี)

**9 ลูกหนี้อื่น**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	592,570	602,150	592,570	602,150
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,792,741	6,374,056	2,718,260	6,250,318
เงินมัดจำ	12,653,236	1,478,440	12,653,236	1,478,000
อื่น ๆ	9,975	106,074	9,975	106,074
รวม	16,048,522	8,560,720	15,974,041	8,436,542

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

10 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบไปด้วยเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งมีราคาตามบัญชีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินฝากประจำระยะสั้น	2,405	-	2,405	-	-	-
ลูกหนี้อื่น	1,006,353	-	1,006,353	1,080,566	-	1,080,566
เงินฝากสถาบันการเงินที่มี						
ภาระค้ำประกัน	-	6,131,375	6,131,375	-	9,091,050	9,091,050
เงินประกันอื่น	535	1,123,250	1,123,785	535	609,100	609,635
	1,009,293	7,254,625	8,263,918	1,081,101	9,700,150	10,781,251
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินฝากประจำระยะสั้น	2,405	-	2,405	-	-	-
ลูกหนี้อื่น	602,545	-	602,545	708,224	-	708,224
เงินฝากสถาบันการเงินที่มี						
ภาระค้ำประกัน	-	6,131,375	6,131,375	-	9,091,050	9,091,050
เงินประกันอื่น	535	1,070,050	1,070,585	535	566,100	566,635
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	165,086	25,000,000	25,165,086	639,566	111,000,000	111,639,566
	770,571	32,201,425	32,971,996	1,348,325	120,657,150	122,005,475

## 11 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินที่ดิน	1,264,021,709	847,856,828	1,140,371,949	811,093,172
ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค	279,259,822	204,607,911	230,621,394	185,014,456
ต้นทุนการก่อสร้าง	284,856,424	157,609,789	241,906,424	152,048,778
ต้นทุนทางการเงิน	136,661,552	63,130,263	127,886,283	61,224,816
ต้นทุนอื่น ๆ	13,100,566	7,305,997	11,506,010	6,845,090
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา	1,977,900,073	1,280,510,788	1,752,292,060	1,216,226,312
บ้านพร้อมขาย	510,352,691	298,752,026	499,151,519	233,075,224
รวม	2,488,252,764	1,579,262,814	2,251,443,579	1,449,301,536

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 111.08 ล้านบาท และ 107.00 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2565 : 65.45 ล้านบาท และ 62.24 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์เฉพาะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.32 - 6.57 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 4.00 - 6.53 ต่อปี) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์ทั่วไปคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 7.77 (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 7.97)

กลุ่มกิจการและบริษัทมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 2,466.77 ล้านบาท และ 2,293.28 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2565: 1,392.87 ล้านบาท และ 1,279.45 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 23)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง และรับโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มารวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 17)

## 12 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับลงทุน				
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	101,000,000	-	101,000,000
ลูกหนี้กรมสรรพากร	98,990	98,990	-	-
อื่น ๆ	535	535	535	535
รวม	99,525	101,099,525	535	101,000,535

### 13 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวนเงิน 6.13 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 9.09 ล้านบาท) ไปวางเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคารดังกล่าว (หมายเหตุ 33)

### 14 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการได้ถือหุ้นทางตรง ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

			สัดส่วนการถือหุ้น		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			และสิทธิออกเสียง		วิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	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. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินรอการพัฒนา	88,884,737	98,966,290	83,432,483	6,563,733

ที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 88.88 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 12.02 ล้านบาท) ได้ถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (หมายเหตุ 23)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

16 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารสโมสร		รวม
	ที่ดิน บาท	ให้เช่า บาท	
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565</b>			
ราคาทุน	2,513,229	23,365,482	25,878,711
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,811,587)	(5,811,587)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,513,229	17,553,895	20,067,124
มูลค่ายุติธรรม			28,540,000
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,513,229	17,553,895	20,067,124
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	7,159,467	-	7,159,467
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,484,415)	(1,484,415)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	9,672,696	16,069,480	25,742,176
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>			
ราคาทุน	9,672,696	23,365,482	33,038,178
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(7,296,002)	(7,296,002)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	9,672,696	16,069,480	25,742,176
มูลค่ายุติธรรม			40,300,000
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	9,672,696	16,069,480	25,742,176
การรับโอนจากที่ดิน**	1,566,426	-	1,566,426
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,484,415)	(1,484,415)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>			
ราคาทุน	11,239,122	23,365,482	34,604,604
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(8,780,417)	(8,780,417)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
มูลค่ายุติธรรม			43,800,000

\* กลุ่มกิจการโอนที่ดินที่ถือครองไว้โดยที่ปัจจุบันยังไม่ได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

\*\* กลุ่มกิจการโอนที่ดินที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

มูลค่าดีขรรคมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (หมายเหตุ 6)

กลุ่มกิจการไม่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่นำไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (พ.ศ. 2565 : อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 18.58 ล้านบาท ได้นำไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้) (หมายเหตุ 23)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	2,862,000	2,760,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	1,484,415	1,484,415

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	3,360,000	2,760,000
ถึงกำหนดชำระภายใน 2 ปี	3,030,000	3,000,000
ถึงกำหนดชำระภายใน 3 ปี	3,030,000	-
ถึงกำหนดชำระภายใน 4 ปี	3,030,000	-
ถึงกำหนดชำระภายใน 5 ปี	3,030,000	-
ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	33,921,500	-
	49,406,500	5,760,000



บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

งบการเงินรวม									
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ									
ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	เครื่องใช้	อุปกรณ์และ		งานระหว่าง		
บาท	บาท	บาท	สำนักงาน บาท	สำนักงาน บาท	เครื่องมือช่าง บาท	ยานพาหนะ บาท	ก่อสร้าง บาท		รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565									
ราคาทุน	32,054,592	18,932,315	7,071,890	36,543,744	18,265,989	392,515	1,298,400	-	114,559,445
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,975,021)	(1,084,248)	(6,834,488)	(6,760,266)	(318,293)	(1,190,997)	-	(20,163,313)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	32,054,592	14,957,294	5,987,642	29,709,256	11,505,723	74,222	107,403	-	94,396,132
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	32,054,592	14,957,294	5,987,642	29,709,256	11,505,723	74,222	107,403	-	94,396,132
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	1,258,536	6,249	-	993,525	2,258,310
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(2)	(6,982)	(2,196)	-	-	(9,180)
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	2,455,025	-	-	10,324,503	8,412,522	-	-	-	21,192,050
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(1,576,389)	-	-	(10,540,168)	(6,162,679)	-	-	-	(18,279,236)
ค่าเสื่อมราคา	-	(857,497)	(353,594)	(436,292)	(944,726)	(36,621)	(24,460)	-	(2,653,190)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	32,933,228	14,099,797	5,634,048	29,057,297	14,062,394	41,654	82,943	993,525	96,904,886
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565									
ราคาทุน	32,933,228	18,932,315	7,071,890	36,288,678	20,752,562	334,044	1,298,400	993,525	118,604,642
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,832,518)	(1,437,842)	(7,231,381)	(6,690,168)	(292,390)	(1,215,457)	-	(21,699,756)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	32,933,228	14,099,797	5,634,048	29,057,297	14,062,394	41,654	82,943	993,525	96,904,886

*Handwritten signature*

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม								
	ที่ดิน บาท	ทะเลสาบ บาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน บาท	อาคาร สำนักงาน บาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้ สำนักงาน บาท	อุปกรณ์และ เครื่องมือช่าง บาท	ยานพาหนะ บาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง บาท	รวม บาท
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	32,933,228	14,099,797	5,634,048	29,057,297	14,062,394	41,654	82,943	993,525	96,904,886
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	1,991,276	2,339,942	39,997	-	7,205,167	11,576,382
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	-	(17)	(1)	-	-	(18)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	-	-	770,110	-	-	(770,110)	-
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	9,033,643	-	-	33,997,669	18,306,660	-	-	-	61,337,972
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(4,708,132)	-	-	(16,756,854)	(9,720,422)	-	-	-	(31,185,408)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	(1,566,426)	-	-	-	-	-	-	-	(1,566,426)
ค่าเสื่อมราคา	-	(145,490)	(353,594)	(668,466)	(1,221,615)	(17,314)	(24,459)	-	(2,430,938)
ราคาตามบัญชีปลายปี - 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
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>									
ราคาทุน	35,692,313	18,932,315	7,071,890	55,520,768	32,093,193	368,985	1,298,400	7,428,582	158,406,446
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,978,008)	(1,791,436)	(7,899,846)	(7,556,141)	(304,649)	(1,239,916)	-	(23,769,996)
ราคาตามบัญชี - 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

\* กลุ่มกิจการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

\*\* กลุ่มกิจการโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

\*\*\* กลุ่มกิจการโอนที่ดินที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	เครื่องตกแต่ง								รวม
	ติดตั้งและ								
	เครื่องใช้								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุง	อาคาร	สำนักงาน	อุปกรณ์และ	งานระหว่าง		
ที่ดิน	ทะเลสาบ	ที่ดิน	สำนักงาน	สำนักงาน	เครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง		
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565									
ราคาทุน	32,054,592	18,932,315	7,071,890	36,543,744	18,265,876	380,216	1,298,400	-	114,547,033
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,975,021)	(1,084,248)	(6,834,488)	(6,760,266)	(311,391)	(1,190,997)	-	(20,156,411)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	32,054,592	14,957,294	5,987,642	29,709,256	11,505,610	68,825	107,403	-	94,390,622
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	32,054,592	14,957,294	5,987,642	29,709,256	11,505,610	68,825	107,403	-	94,390,622
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	1,246,231	-	-	993,525	2,239,756
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(2)	(6,982)	(5)	-	-	(6,989)
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	263,193	-	-	1,427,347	1,338,430	-	-	-	3,028,970
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(1,576,389)	-	-	(10,540,168)	(6,162,679)	-	-	-	(18,279,236)
ค่าเสื่อมราคา	-	(857,497)	(353,594)	(436,290)	(942,177)	(34,420)	(24,460)	-	(2,648,438)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	30,741,396	14,099,797	5,634,048	20,160,143	6,978,433	34,400	82,943	993,525	78,724,685
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565									
ราคาทุน	30,741,396	18,932,315	7,071,890	27,391,524	13,666,051	321,701	1,298,400	993,525	100,416,802
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,832,518)	(1,437,842)	(7,231,381)	(6,687,618)	(287,301)	(1,215,457)	-	(21,692,117)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	30,741,396	14,099,797	5,634,048	20,160,143	6,978,433	34,400	82,943	993,525	78,724,685

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	เครื่องตกแต่ง								
	ติดตั้งและ								
	เครื่องใช้								
	อุปกรณ์และ								
ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุง	อาคาร	เครื่องใช้	อุปกรณ์และ	ยานพาหนะ	งานระหว่าง		
ที่ดิน	ทะเลสาบ	ที่ปรับปรุง	สำนักงาน	สำนักงาน	เครื่องมือช่าง		ก่อสร้าง		รวม
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	30,741,396	14,099,797	5,634,048	20,160,143	6,978,433	34,400	82,943	993,525	78,724,685
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	1,991,276	2,339,944	-	-	7,205,167	11,536,387
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	-	(17)	(1)	-	-	(18)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	-	-	770,110	-	-	(770,110)	-
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	9,033,643	-	-	33,997,669	18,306,660	-	-	-	61,337,972
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(2,516,300)	-	-	(7,859,698)	(2,646,330)	-	-	-	(13,022,328)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	(1,566,426)	-	-	-	-	-	-	-	(1,566,426)
ค่าเสื่อมราคา	-	(145,490)	(353,594)	(668,466)	(1,217,515)	(9,704)	(24,459)	-	(2,419,228)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,924	24,531,285	24,695	58,484	7,428,582	134,591,044
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566									
ราคาทุน	35,692,313	18,932,315	7,071,890	55,520,770	32,080,774	316,645	1,298,400	7,428,582	158,341,689
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,978,008)	(1,791,436)	(7,899,846)	(7,549,489)	(291,950)	(1,239,916)	-	(23,750,645)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,924	24,531,285	24,695	58,484	7,428,582	134,591,044

\* กลุ่มกิจการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

\*\* กลุ่มกิจการโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

\*\*\* กลุ่มกิจการโอนที่ดินที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 49.16 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 49.88 ล้านบาท) ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (หมายเหตุ 23)

18 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ	ยานพาหนะ
	บาท	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	3,515,904	3,515,904
การเพิ่มขึ้น	1,431,274	1,169,124
ค่าเสื่อมราคา	(1,559,193)	(1,485,941)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	3,387,985	3,199,087
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	3,387,985	3,199,087
การเพิ่มขึ้น	758,310	758,310
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	(1)	(1)
การรับโอนจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	173,902
ค่าเสื่อมราคา	(1,530,221)	(1,501,497)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,616,073	2,629,801

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ รวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่ามีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	218,922	233,688	218,922	233,688
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	1,933,914	1,927,739	1,897,534	1,836,789

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

19 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สิทธิ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ บาท
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565</b>	
ราคาทุน	7,236,162
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,058,014)
ราคาตามบัญชี - สิทธิ	1,178,148
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สิทธิ	1,178,148
การตัดจำหน่าย - สิทธิ	503,756
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(922,245)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สิทธิ	759,659
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>	
ราคาทุน	7,739,919
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,980,260)
ราคาตามบัญชี - สิทธิ	759,659
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สิทธิ	759,659
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(284,747)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สิทธิ	474,912
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>	
ราคาทุน	7,739,919
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,265,007)
ราคาตามบัญชี - สิทธิ	474,912

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

20 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	เพิ่ม(ลด) ใน		เพิ่ม(ลด) ใน			
	1 มกราคม	กำไรหรือ	31 ธันวาคม	กำไรหรือ	ลดในกำไร	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2565	ขาดทุน	พ.ศ. 2565	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	525,000	(157,600)	367,400	(10,400)	-	357,000
ต้นทุนการกู้ยืม	576,387	277,633	854,020	292,062	-	1,146,082
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,659,130	180,587	1,839,717	237,022	(496,373)	1,580,366
ผลขาดทุนทางภาษี	927,485	(927,485)	-	-	-	-
สัญญาเช่า	8,378	(2,675)	5,703	18,004	-	23,707
	3,696,380	(629,540)	3,066,840	536,688	(496,373)	3,107,155
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	เพิ่ม(ลด) ใน		เพิ่ม(ลด) ใน			
	1 มกราคม	กำไรหรือ	31 ธันวาคม	กำไรหรือ	ลดในกำไร	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2565	ขาดทุน	พ.ศ. 2565	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	513,000	(149,600)	363,400	(8,400)	-	355,000
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,376,086	189,100	1,565,186	195,493	(425,115)	1,335,564
สัญญาเช่า	8,378	(5,036)	3,342	20,365	-	23,707
	1,897,464	34,464	1,931,928	207,458	(425,115)	1,714,271

21 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับที่ดินรอการพัฒนา	32,197,950	37,305,500	32,197,950	37,305,500
อื่น ๆ	3,889,347	2,080,356	3,482,362	1,976,296
รวม	36,087,297	39,385,856	35,680,312	39,281,796

## บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

## 22 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น	68,998,369	87,611,323	59,559,991	85,204,320
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.3)	25,000,000	50,068,480	25,000,000	50,068,480
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	1,850,971	2,701,557	1,830,971	2,483,757
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.3)	-	-	403,808	372,342
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย - บุคคลหรือกิจการอื่น	38,927,760	48,653,549	36,097,846	42,636,588
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	7,258,825	9,711,530	6,422,191	9,018,611
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,357,248	16,390,970	13,271,923	14,357,953
เงินประกันผลงาน - บุคคลหรือกิจการอื่น	42,841,590	40,118,046	38,199,759	36,680,884
รวม	199,234,763	255,255,455	180,786,489	240,822,935

## 23 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
- เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	61,696,793	13,500,000	61,696,793	13,500,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,127,120	1,347,480	1,127,120	1,262,881
ส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	209,904,658	159,978,356	209,904,658	159,978,356
ส่วนของหนี้สินแปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,814,795	-	1,814,795
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	539,291,783	251,163,596	470,683,021	220,573,626
เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม	852,020,354	467,804,227	783,411,592	437,129,658
รายการที่ไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	894,093	1,361,688	894,093	1,245,580
หุ้นกู้	630,983,312	629,531,040	630,983,312	629,531,040
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	114,787,087	-	114,787,087
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	392,710,771	137,184,952	353,048,586	137,184,952
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม	1,024,588,176	882,864,767	984,925,991	882,748,659
เงินกู้ยืมรวม	1,876,608,530	1,350,668,994	1,768,337,583	1,319,878,317



บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกันเป็นการค้ำประกันจากบุคคลอื่นเป็นจำนวน 40.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 40.00 ล้านบาท) โดยกลุ่มกิจการได้ทำข้อตกลงกับบุคคลอื่นเพื่อเป็นผู้ให้หลักประกันโดยใช้สิทธิจากบัญชีเงินฝากจำนวน 40.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 40.00 ล้านบาท) และกลุ่มกิจการตกลงชำระค่าธรรมเนียมให้กับผู้ให้หลักประกันเมื่อมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเป็นจำนวน 13.50 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 13.50 ล้านบาท) จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 และจำนวน 48.20 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : ไม่มี) จากการออกตั๋วแลกเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการไม่มีภาระค้ำประกันในการออกสัญญาเงินกู้

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน (หนี้สินตามสัญญาเช่า หุ่นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน) รวมเป็นจำนวน 943.02 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 542.12 ล้านบาท) การกู้ยืมจากธนาคารใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (หมายเหตุ 17) และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 11) การออกหุ้นกู้ใช้หลักประกันเป็นที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 15) และ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (หมายเหตุ 17) หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	40,000,000	89,747,945
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	160,000,000
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	(209,747,945)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	40,000,000	40,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,500,000	13,500,000
กู้เพิ่มระหว่างปี	50,000,000	-
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	965,250	965,250
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(965,250)	(965,250)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(1,940,802)	-
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	137,595	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	61,696,793	13,500,000

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	789,509,396	238,539,583
กู้เพิ่มระหว่างปี	200,000,000	640,000,000
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	52,909,455	29,334,932
จ่ายคืนระหว่างปี	(150,000,000)	(90,000,000)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(52,983,153)	(22,572,740)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(3,685,473)	(10,996,124)
ปรับปรุงหุ้นกู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	5,137,745	5,203,745
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	840,887,970	789,509,396

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ารวม ) ล้านบาท(	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน				18 สิงหาคม		18 พฤษภาคม	
ครั้งที่ 1/2566	200,000	1,000.00	200.00	พ.ศ. 2566	2 ปี 9 เดือน	พ.ศ. 2569	7.10

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้ อาทิเช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน ซึ่งรวมถึงส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	116,601,882	111,936,962
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	3,116,712	7,200,001
จ่ายคืนระหว่างปี	(120,000,000)	-
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(4,931,507)	(7,200,001)
ปรับปรุงหุ้นกู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	5,212,913	4,664,920
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	116,601,882

เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ.2566 กลุ่มกิจการได้ไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนกำหนด

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งรวมถึงส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	388,348,548	461,333,728	357,758,578	393,026,360
กู้เพิ่มระหว่างปี	1,145,286,155	499,400,010	1,022,220,874	465,346,630
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	39,349,696	13,705,206	35,719,664	11,169,067
จ่ายคืนระหว่างปี	(603,882,026)	(576,487,180)	(558,554,346)	(504,548,880)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(38,977,141)	(13,702,543)	(35,399,141)	(11,162,588)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(2,575,173)	(1,717,689)	(2,270,399)	(1,627,466)
ปรับปรุงเงินกู้ยืมตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	4,452,495	5,817,016	4,256,377	5,555,455
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	932,002,554	388,348,548	823,731,607	357,758,578

อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	S/A + อัตราคงที่	S/A + อัตราคงที่	S/A + อัตราคงที่	S/A + อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	5.5000 - 7.1500	7.1500	7.1500	5.5000 - 7.1500
หุ้นกู้	6.9000 - 7.1000	6.5000 - 7.0000	6.9000 - 7.1000	6.5000 - 7.0000
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	6.0000	-	6.0000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	MLR - อัตราคงที่	MLR - อัตราคงที่	MLR - อัตราคงที่
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.0400 - 29.9811	1.4827 - 15.0583	2.0400 - 29.9811	1.4827 - 12.2489

เงินกู้ยืมระยะยาวมีราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	539,291,783	251,163,596	470,683,021	220,573,626
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี	392,710,771	137,184,952	353,048,586	137,184,952
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	932,002,554	388,348,548	823,731,607	357,758,578

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจัดอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของมูลค่ายุติธรรม ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้การคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินถัวเฉลี่ยของธนาคารที่กลุ่มกิจการและบริษัทมีสัญญาเงินกู้ยืมอยู่

กลุ่มกิจการต้องชำระหนี้คืนสถาบันการเงินเมื่อขอไถ่ถอนจำนองบ้านพร้อมขายตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจึงพิจารณาจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างส่วนที่หมุนเวียนและส่วนที่ไม่หมุนเวียนตามแผนการขายและไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินหลักประกัน รวมถึงสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
ภายในไม่เกิน 1 ปี	1,205,208	1,442,256	1,205,208	1,333,115
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	912,289	1,420,813	912,289	1,293,483
	2,117,497	2,863,069	2,117,497	2,626,598
<b>หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า</b>	(96,284)	(153,901)	(96,284)	(118,137)
<b>มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า</b>	<b>2,021,213</b>	<b>2,709,168</b>	<b>2,021,213</b>	<b>2,508,461</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
- ส่วนที่หมุนเวียน	1,127,120	1,347,480	1,127,120	1,262,881
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	894,093	1,361,688	894,093	1,245,580
<b>มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
ภายในไม่เกิน 1 ปี	1,127,120	1,347,480	1,127,120	1,262,881
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	894,093	1,361,688	894,093	1,245,580
	2,021,213	2,709,168	2,021,213	2,508,461

ณ วันที่ 31 ธันวาคม วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว</b>				
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	2,926,265,511	1,124,228,258	1,371,871,186	1,038,639,838

วงเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี เป็นวงเงินกู้ยืมของแต่ละปีที่จะมีการทบทวนตามวาระ ส่วนวงเงินกู้ยืมอื่นได้รับมาเพื่อใช้ในการขยายการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัท

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

24 การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน - ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	7,901,829	9,198,585	6,677,822	7,825,929

รายการเคลื่อนไหวของการผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	9,198,585	8,295,652	7,825,929	6,880,432
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,018,483	1,012,374	835,821	820,961
ต้นทุนบริการในอดีต	227,129	2,629	227,129	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	166,631	147,576	141,649	124,536
	10,610,828	9,458,231	9,030,528	7,825,929
การวัดมูลค่าใหม่:				
ผลขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน				
ประชากรศาสตร์	1,018,495	-	1,018,495	-
ผลกำไรที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(2,748,365)	-	(2,157,702)	-
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	(752,000)	-	(986,370)	-
	(2,481,870)	-	(2,125,577)	-
จ่ายผลประโยชน์	(227,129)	(259,646)	(227,129)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,901,829	9,198,585	6,677,822	7,825,929

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับแต่ละรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,018,483	1,012,374	835,821	820,961
ต้นทุนบริการในอดีต	227,129	2,629	227,129	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	166,631	147,576	141,649	124,536
	1,412,243	1,162,579	1,204,599	945,497

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.60 - 3.65	ร้อยละ 1.81 - 1.82	ร้อยละ 3.60	ร้อยละ 1.81
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 5.00 - 6.00	ร้อยละ 6.00 - 7.00	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 7.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 3.82 - 22.92

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	(476,042)	(601,097)	516,286	656,342
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	1,042,068	1,452,294	(905,837)	(1,231,774)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(569,232)	(1,190,275)	643,143	1,429,569

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	(384,519)	(489,242)	416,268	533,296
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	837,717	1,182,963	(731,036)	(1,007,519)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(451,531)	(1,011,338)	510,490	1,220,773

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 15 ถึง 18 ปี (พ.ศ. 2565 : 18 ถึง 19 ปี)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด :

	งบการเงินรวม			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	38,091,779	38,960,892
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	1,861,918	32,719,138	34,581,056
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	28,517,082	29,386,195
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	1,861,918	25,938,110	27,800,028

25 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนจดทะเบียน			ทุนที่ออกและชำระแล้ว		
	หุ้นสามัญ			ส่วนเกิน		รวม
	จำนวนหุ้น	บาท	จำนวนหุ้น	บาท	มูลค่าหุ้น	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	846,399,993	423,199,997	686,399,924	343,199,962	123,546,680	466,746,642
เพิ่มทุนจดทะเบียน	68,639,992	34,319,996	-	-	-	-
ลดทุนจดทะเบียน	(69)	(35)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	915,039,916	457,519,958	686,399,924	343,199,962	123,546,680	466,746,642
เพิ่มทุนจดทะเบียน	461,894,345	230,947,173	62,710,139	31,355,070	100,336,222	131,691,292
ลดทุนจดทะเบียน	(183,209,838)	(91,604,919)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,193,724,423	596,862,212	749,110,063	374,555,032	223,882,902	598,437,934

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ทุนจดทะเบียนของบริษัทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,193.72 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2565 : 915.04 ล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (พ.ศ. 2565 : หุ้นละ 0.50 บาท) และมีหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว 749.11 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2565 : 686.40 ล้านหุ้น)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2566 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขายจำนวน 68.64 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 68.64 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 68.64 ล้านหุ้น โดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท โดยจัดสรรในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญออกใหม่ โดยบริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทั้งสิ้นจำนวน 62.71 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 131.69 ล้านบาท ซึ่งภายหลังจากการจัดสรรเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว บริษัทมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือจากการจัดสรรจำนวน 5.93 ล้านหุ้น และบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2566

ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขายจำนวน 114.57 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 74.91 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 249.70 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (KUN-W2) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2566

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2565 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขาย จำนวน 69 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 68.64 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2565



## 26 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	25,741,054	21,023,019
จัดสรรระหว่างปี	2,063,262	4,718,035
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	27,804,316	25,741,054

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

## 27 เงินปันผล

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2566 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดทั้งหมด ซึ่งบริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท แล้วเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 ดังนั้นคงเหลือจ่ายจากคราวนี้ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 20.59 ล้านบาท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.035 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 26.22 ล้านบาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2566

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2565 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.13 บาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดทั้งหมด ซึ่งบริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท แล้วเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2564 ดังนั้นคงเหลือจ่ายจากคราวนี้ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 54.91 ล้านบาท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2565 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 34.32 ล้านบาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2565

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

28 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	551,713,603	735,623,841	479,115,882	667,663,340
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	34,899,796	36,963,449	30,916,554	32,172,267
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและส่งเสริมการขาย	24,734,472	27,509,456	23,736,232	25,527,790
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,730,321	6,619,043	5,689,888	6,541,039
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	30,012,841	41,820,199	26,095,817	37,810,438
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	1,923,174	790,775	3,561,174	2,445,575
ค่าบริการวิชาชีพ	6,330,805	5,164,029	5,957,169	4,963,179

29 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	13,495,363	26,375,473	10,748,202	23,980,538
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (เพิ่ม)ลดในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 20)	(536,688)	629,540	(207,458)	(34,464)
	12,958,675	27,005,013	10,540,744	23,946,074

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	63,799,747	133,636,933	51,806,000	118,306,761
ภาษีเงินได้คำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	12,759,949	26,727,387	10,361,200	23,661,352
ผลกระทบ :				
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้เพิ่ม	(47,292)	(121,869)	(41,693)	(110,934)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีได้	246,018	395,656	221,237	395,656
การปรับปรุงจากงวดก่อน	-	3,839	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12,958,675	27,005,013	10,540,744	23,946,074

อัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 20.31 และร้อยละ 20.35 สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (พ.ศ. 2565 ร้อยละ 20.21 และร้อยละ 20.24 ตามลำดับ)

ภาษีเงินได้ที่ลดในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	(496,373)	-	(425,115)	-

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

30 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	50,679,705	106,431,194	41,265,256	94,360,687
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	722,136,113	686,399,924	722,136,113	686,399,924
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.07	0.16	0.06	0.14
<b>กำไรต่อหุ้นปรับลด</b>				
การกระทบบยอดกำไรที่ใช้ในการคำนวณ				
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	50,679,705	106,431,194	41,265,256	94,360,687
<b>บวก</b> ดอกเบี้ยที่ประหยัดได้จากหุ้นกู้แปลงสภาพ				
- สุทธิจากภาษี (บาท)	-	-	-	-
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	50,679,705	106,431,194	41,265,256	94,360,687
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือ				
<b>โดยผู้ถือหุ้น</b>				
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	722,136,113	686,399,924	722,136,113	686,399,924
การปรับปรุงสำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด:				
หุ้นกู้แปลงสภาพ (หุ้น)	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและหุ้นสามัญที่				
คาดว่าจะใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (หุ้น)	722,136,113	686,399,924	722,136,113	686,399,924
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.07	0.16	0.06	0.14

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นกู้แปลงสภาพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เนื่องจากดอกเบี้ยที่ประหยัดได้จากหุ้นกู้แปลงสภาพและจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิแปลงสภาพจะไม่ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นปรับลดต่ำลง (anti-dilutive)

กลุ่มกิจการไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีราคาใช้สิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมถ่วงเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัท

**31 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัทถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัท คุณาลัย จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย นางประวีรรัตน์ เทวอักษรและนายคุณา เทวอักษร โดยถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 44.90 จำนวนหุ้นที่เหลือถือโดยบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการอื่น และบุคคลทั่วไป

นโยบายของกลุ่มกิจการที่เกี่ยวกับรายการค้ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาใกล้เคียงกันกับราคาตลาด
- รายได้อื่นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการซื้อวัสดุก่อสร้างกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

\* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

**31.1 รายได้จากการขายสินค้าและบริการ**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
รายได้ดอกเบี้ย					
บริษัทย่อย	-	-	5,001,175	6,276,871	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น - ค่าบริการให้คำปรึกษา					
บริษัทย่อย	-	-	600,000	360,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น - ค่าธรรมเนียมหนังสือคำประกัน					
บริษัทย่อย	-	-	-	90,502	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

31.2 การซื้อสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการ กำหนดราคา
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
บริษัทย่อย	-	-	1,680,000	1,680,000	ราคาที่ตั้งกลรวมกัน
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน *	115,935	181,357	115,935	170,657	ราคาที่ตั้งกลรวมกัน
	115,935	181,357	1,795,935	1,850,657	
ยอดซื้อวัสดุก่อสร้างซึ่งแสดงภายใต้					
ต้นทุนขายและต้นทุนการพัฒนา					
อสังหาริมทรัพย์					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน *	11,000	6,502	9,900	5,573	ราคาที่ตั้งกลรวมกัน

31.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อ / ขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	-	22,809
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	25,000,000	50,068,480	25,000,000	50,068,480
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	403,808	372,342
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	1,200,000	100,000	1,200,000	100,000

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

**31.4 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	165,086	639,566
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	25,000,000	111,000,000
	25,165,086	111,639,566

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	111,639,566	68,858,160
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	15,000,000	42,500,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	5,001,175	6,276,871
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(101,000,000)	-
รับชำระคืนดอกเบี้ย	(5,475,655)	(5,995,465)
ยอดคงเหลือปลายปี	25,165,086	111,639,566

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกัน ประกอบด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 3 ฉบับที่ออกระหว่างเดือนมีนาคม พ.ศ. 2565 ถึงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2566 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืมและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์

**31.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ**

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	13,444,498	14,508,121	11,693,633	12,641,751
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	595,466	570,639	528,874	506,258
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,207,273	1,114,701	1,207,273	1,114,701
	15,247,237	16,193,461	13,429,780	14,262,710

**31.6 การค้ำประกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทไม่มีการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 : 416.34 ล้านบาท โดยบริษัทมียอดหนี้คงค้างและยอดหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 27.84 ล้านบาท) และไม่มีการค้ำประกันหุ้นกู้จากบริษัทย่อย (31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 : 5.99 ล้านบาท โดยบริษัทต้องชำระค่าธรรมเนียมการค้ำประกันในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี)

**32 ภาระผูกพัน**

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน</b>				
- ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	246,406,729	256,396,210	230,043,529	255,225,038
- ค่าที่ดิน	36,632,500	470,837,700	36,632,500	470,837,700
<b>รวม</b>	<b>283,039,229</b>	<b>727,233,910</b>	<b>266,676,029</b>	<b>726,062,738</b>

**33 หนังสือค้ำประกันธนาคาร**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศให้แก่หน่วยงานราชการ และคู่ค้าเพื่อค้ำประกันการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและการก่อสร้าง ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนังสือค้ำประกันธนาคาร</b>	<b>207,146,460</b>	<b>73,227,408</b>	<b>180,107,540</b>	<b>62,718,508</b>

**34 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน**

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติการขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปจำนวนไม่เกิน 74.91 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทจะนำเสนอเพื่อการอนุมัติเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นบริษัทต่อไป



## ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

## การรับรองความถูกต้องของข้อมูล




บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน ในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทฯ ได้จัดให้ระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตาม ระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการ ตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุม ภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลของบริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวข้างต้น


## กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานคณะกรรมการบริหาร
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการ / กรรมการบริหาร

ลายมือชื่อ  
  
  


## ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และ งบประมาณ

ลายมือชื่อ  




## เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

## รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล :	นายวัชไชย สุทธิกิจพิศาล
อายุ (ปี)	63
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)</li> </ul>
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท Master of Business Administration, The University of Texas at Austin</li> <li>ปริญญาโท Master of Science in Computer Engineering, The University of Texas at Austin</li> <li>ปริญญาตรี Science in Electrical Engineering, The University of Texas at Austin</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 31/2003)</li> <li>หลักสูตร Financial Institution Governance Program (FGP 3/2011)</li> </ul>
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> <li>สัมมนา Audit Committee หัวข้อ“แนวคิดของการปรับปรุงมาตรฐานรายงานของผู้สอบบัญชีแบบใหม่” (The New Audit Report : Understanding Key Audit Matters)</li> <li>สัมมนาคณะกรรมการตรวจสอบ “AC HOTUPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืน” โดย ก.ล.ต./SET/IOD/FAP</li> </ul>

## ประสบการณ์ทำงาน :

## การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท รุ่งเรืองตลอดไป จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ไอลิส อินโนเวชั่น จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซิลค์สแปน จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ม.ค. - ส.ค. 2564	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เนอวานา ไดจี จำกัด (มหาชน)
2558 - 2561	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 - 2559	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท อควา คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	กรรมการ	บริษัท อินทระกันภัย จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	กรรมการ	บริษัท อาคเนย์ แคปิตอล จำกัด
2548 - 2556	กรรมการผู้จัดการใหญ่	ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตนเอง -ไม่มี-</li> <li>■ คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>■ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

## ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท/บริษัทย่อย	ไม่เป็น
2. การเป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการ บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัทฯ	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ บริษัทยาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การ ให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
อายุ (ปี)	72
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)</li> </ul>
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท Master of Business Administration/Commerce - Easter New Mexico University, USA</li> <li>ประกาศนียบัตรเทียบเท่าปริญญาโท International Tax Program, Harvard University, USA</li> <li>General Taxationประเทศญี่ปุ่น</li> <li>ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 73/2006)</li> <li>หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP 22/2016)</li> </ul>
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.13) สถาบันวิทยาการตลาดทุน</li> </ul>

ชื่อ-สกุล :	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.2546) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร</li> </ul>

**ประสบการณ์ทำงาน :**

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเซีย กรีน เอนเนอจี จำกัด (มหาชน)
2560-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อาเซียนโปแตชชัยภูมิ จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เชียงใหม่ริมดอย จำกัด (มหาชน)
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ไอร่า แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
2555 –ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2559 –ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ประธานกรรมการ	บริษัท ไอร่า แอดไวเซอร์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2564	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท ยูนิส (เอเชีย) จำกัด (มหาชน)
2560 - 2563	ประธานกรรมการ	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน)
2558-2562	กรรมการ	บริษัท สำนักงานที่ปรึกษาภาษี เอส ซี เอล จำกัด
2554-2557	ที่ปรึกษา	การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย
2554-2557	กรรมการอิสระ	องค์การตลาด กระทรวงมหาดไทย

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
	กรรมการตรวจสอบ	
2553-2554	กรรมการ	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
2552-2557	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
2552-2554	รองอธิบดี	กรมสรรพากร

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 6 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 1 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ตนเอง -ไม่มี-</li> <li>▪ คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>▪ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการตรวจสอบ 4/4 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท/บริษัทย่อย	ไม่เป็น
2. การเป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ไม่เป็น

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายนวนินทร์ ประสพเนตร
อายุ (ปี)	51
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)</li> </ul>
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี สาขาระบบสารสนเทศคอมพิวเตอร์ Bentley University, Massachusetts, USA</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 104/2551)</li> <li>หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 21/2552)</li> <li>หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 53/2566)</li> </ul>
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

**ประสบการณ์ทำงาน :**

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2562 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ม.ย. 2566-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท โมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)
2560 – พ.ค. 2566	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท โมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและ ยั่งยืน	
2555 – พ.ศ. 2566	ผู้ช่วยประธานกรรมการ	บริษัท โมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เฮอริเบิล คิงเทรตติ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน บรอดคาซท์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน ไซเบอร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน เจนเนอเรชั่น จำกัด)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน สตีมมิ่ง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน फिल्म จำกัด)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน โปรดักชั่น จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน ช็อปปิง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน ทราเวล จำกัด)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรีนสตาร์ เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นาเวสโก้ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 - พ.ศ. 2565	ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด	บริษัท โมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)
2557 - 2564	กรรมการ	บริษัท โมโน เบริโอ จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท โมโน เพลย์ จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท โมโน แอสโทร จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ทีโมเมนต์ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท โมโน ทาเลนท์ สตูดิโอ จำกัด
2557 - 2563	กรรมการ	บริษัท โมโน เบริโอ บรอดคาซท์ จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท โมโน สปอร์ต เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด
2546 - 2563	กรรมการ	บริษัท โมโน มิวสิค จำกัด



## การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 8 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ตนเอง -ไม่มี-</li> <li>▪ คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>▪ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการตรวจสอบ 4/4 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2/2 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

## ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท/บริษัทย่อย	ไม่เป็น
2. การเป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร
อายุ (ปี)	44
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)</li> </ul>
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 87/2011)</li> <li>หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP)</li> <li>หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP 4/2016)</li> <li>หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL 13/2018)</li> <li>หลักสูตร Audit Committee and Continuing Development Program (ACP 29/2018)</li> </ul>
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์</li> </ul>

**ประสบการณ์ทำงาน :**

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ก.ค.2564-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ชันไทยอุตสาหกรรมถุงมือยาง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
มี.ค. 2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เลกาซี ออดิท จำกัด
พ.ย. 2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซเวนพลัสวัน อินฟินิท จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558 – 2566	กรรมการ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	บริษัท เบสท์ ออดิท จำกัด
2558 -ต.ค.2564	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พีพี ไพร์ม จำกัด (มหาชน)
2546 - 2558	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	บี.เอส ออดิท
2553 – 2556	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แอปโซลูท อิมแพค จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ตนเอง -ไม่มี-</li> <li>▪ คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>▪ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการตรวจสอบ 4/4 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2/2 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท/บริษัทย่อย	ไม่เป็น
2. การเป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการ บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายคุณา เทวอักษร
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	51
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	4 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ปริญญาโท Master of Business Administration - University of Colorado</li> <li>■ MS (FINANCE) - University of Colorado</li> </ul>

ชื่อ-สกุล :	นายคุณา เทวอักษร
ประวัติการอบรม:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)</li> </ul>
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

## ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คุณาวลัย จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพ็ญจิรา โฮลดิ้ง จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2562	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์: มี จำนวน 3 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตนเอง 10.735%</li> <li>คู่สมรส 9.953%</li> <li>บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริหาร 10/10 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2/2 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นสามีของนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	50
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)</li> </ul>
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ปริญญาโท Master of Business Administration - CREIGHTON UNIVERSITY OMAHA, Nebraska U.S.A</li> <li>■ ปริญญาตรี คณะครุศาสตร์ ภาควิชาศิลปศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 111/2014)</li> <li>■ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)</li> <li>■ หลักสูตร Family Business Governance for Sustainability (FBG 3/2015)</li> </ul>
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ หลักสูตร Finance for Executives (TMA)</li> <li>■ หลักสูตร Short-Term Financial Management (TMA)</li> </ul>

## ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บ้านชมพู จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2562	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ: มี จำนวน 1 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตนเอง 9.953%</li> <li>■ คู่สมรส 10.735%</li> <li>■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>■ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริหาร 10/10 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการและผู้บริหารบริษัท :	เป็นภรรยาของนายคุณา เทวอักษร เป็นพี่สาวของนายไพศาล ตั้งขวณิช
---	---

ชื่อ-สกุล :	นายไพศาล ตั้งขวณิช
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	42
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)</li> </ul>
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ เอกการจัดการ มหาวิทยาลัยรังสิต</li> <li>ปริญญาตรี ศิลปศาสตร เอกการท่องเที่ยวและบริการ วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017)</li> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP 259/2018)</li> </ul>
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

## ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท พีวชั่น แกลลอรี่ จำกัด



## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2562	กรรมการ ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2558	Project Manager	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2555 - 2557	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โพล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2554	นักกอล์ฟแข่งขันระดับอาชีพ	สมาคมกอล์ฟอาชีพแห่งประเทศไทย

## การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตนเอง 4.295%</li> <li>■ คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>■ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง</li> <li>■ คณะกรรมการบริหาร 10/10 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสทบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นน้องชายของนางประวีรัตน์ เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	นายพิชญ์ เทวอักษร
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)
อายุ (ปี) :	37
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565)</li> </ul>
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ RMIT University, Melbourne, Australia</li> <li>■ Masters Business Administration</li> </ul>

ชื่อ-สกุล :	นายพิชญ์ เทวอักษร
	▪ Masters of Commerce
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ABC 8</li> <li>▪ ABC Talent 2</li> <li>▪ Young FTI</li> </ul>

ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ก.พ. 2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2559- ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ที.ยู.เค แลนด์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2553-2558	ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ: มี จำนวน 1 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ตนเอง 0.229%</li> <li>▪ คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>▪ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำได้โดยทุจริต

คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายคุณา เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์
อายุ (ปี)	47
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017)</li> </ul>
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> <li>The Art of CFO Leadership 2023</li> <li>IR in Action for C-Suite 2023</li> <li>The New CFO 2022</li> <li>Advance Tax Accountant รุ่นที่ 1</li> <li>หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets Program</li> </ul>

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2559 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2547 - 2559	รองผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์สายสินเชื่อธุรกิจ	ธนาคารเกียรตินาคิน

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตนเอง 0.183%</li> <li>คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง</li> <li>คณะกรรมการบริหาร 10/10 ครั้ง</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นายปัญญา องค์กรนิช
อายุ (ปี)	50
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติงานโครงการ
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2565 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติงานโครงการ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2533 - 2564	ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและประมวลผล	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตนเอง 0.07%</li> <li>คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาวอนุภา ทองเพ็ญ
อายุ (ปี)	57
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปวช. การตลาด โรงเรียนดุสิตพานิชยการ</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2550 - 2561	ผู้จัดการฝ่ายขายและสินเชื่อโครงการ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตนเอง 0.03%</li> <li>คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร
อายุ (ปี)	45
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบุรี</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สำนักพิมพ์ช้างน้อย จำกัด
2550 - 2561	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

<b>สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) :</b> (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตนเอง 0.04%</li> <li>■ คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
<b>คุณสมบัติต้องห้าม :</b>	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
<b>คุณสมบัติอื่นๆ :</b>	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
<b>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :</b>	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาวจินตนา ร้อยนาค
อายุ (ปี)	42
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้จัดการแผนกบัญชี
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ</li> </ul>
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ หลักสูตร ORIENTATION COURSE FOR CHIEF ACCOUNTANTS FOCUSING ON FINANCIAL REPORTING</li> <li>■ หลักสูตร Update มาตรฐานการรายงานทางการเงินปี 2559 และก้าวทัน IFRS ฉบับใหม่ที่จะนำมาใช้ในอนาคต</li> </ul>

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2556 - 2561	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

<b>สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) :</b> (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตนเอง 0.002%</li> <li>■ คู่สมรส -ไม่มี-</li> <li>■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li> </ul>
<b>คุณสมบัติต้องห้าม :</b>	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
<b>คุณสมบัติอื่นๆ :</b>	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
<b>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :</b>	-ไม่มี-

<b>ชื่อ-สกุล :</b>	นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์
<b>อายุ (ปี)</b>	35
<b>ตำแหน่งปัจจุบัน :</b>	เลขานุการบริษัท
<b>คุณวุฒิการศึกษา :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li> </ul>
<b>ประวัติการอบรม:</b>	
<b>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :</b> <b>สถาบันอื่น:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ หลักสูตร Company Secretary Program (CSP 79/2017)</li> <li>■ หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT 39/2017)</li> <li>■ ผู้แนะนำการลงทุนตราสารซับซ้อนประเภท 2</li> <li>■ Sustainable Development Journey 2024</li> </ul>

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2561 - 2562	เลขานุการบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2559 - 2561	เลขานุการบริษัท	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	นักลงทุนสัมพันธ์	บมจ. อิซิตัน กรุ๊ป
2555 - 2556	นักลงทุนสัมพันธ์	บมจ. ปรีญสิริ
2553 - 2555	ที่ปรึกษาการลงทุน	DBS Vickers Securities (Thailand)

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ ตนเอง 0.02%</li><li>■ คู่สมรส -ไม่มี-</li><li>■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-</li></ul>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-



## เอกสารแนบ 2 รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)	บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด
1. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	ID / CM	
2. นายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ	ID / CAC	
3. นายณวัฒน์ ประสพเนตร	ID / AC / CNR	
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ID / AC / CRM / NR	
5. นายकुมา เทวอักษร	D / RM / CE / NR	
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	D / RM / ED / CEO / M	
7. นายไพศาล ศังขวณิช	D / ED	D / MD
9. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	ED / M	
10. นายปัญญา อังค์วณิช	M	
11. นางสาวอนุภา ทองเปลือย	M	
12. นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	M	
13. นางสาวจินตนา ร้อยนาค	MF	
14. นางสาวกุลิสรา ธีญญวิภัย	CS	

ID = กรรมการอิสระ

CM = ประธานกรรมการบริษัท

MD = กรรมการผู้จัดการ

D = กรรมการบริษัท

CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ

M = ผู้บริหาร

AC = กรรมการตรวจสอบ

CRM = ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

CS = เลขานุการบริษัท

RM = กรรมการบริหารความเสี่ยง

CE = ประธานกรรมการบริหาร

MF = ผู้จัดการแผนกบัญชี

ED = กรรมการบริหาร

CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

CNR = ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

NR = กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

## รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

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

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการฝึกอบรม	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
นางสาวมนพัทธ์ ภูมิรัตนจรินทร์ / รองประธาน ฝ่ายปฏิบัติการ	48	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท หลักสูตรบัญชีมหาบัณฑิต สาขาวิชาบัญชีบริหาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)</li> <li>ปริญญาตรี หลักสูตรบัญชีบัณฑิต สาขาการบัญชี คณะบัญชี (มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต)</li> <li>วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (Internal Auditing Certificate Program – IACP)</li> <li>ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (CPIAT)</li> <li>Pre-CIA course (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)</li> <li>วุฒิบัตรผู้ตรวจสอบอิสระ กลุ่มบริษัท SME (CAC SME Independent Auditor Certification) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>ICDL Profile Certificate Module Data Protection from Digital Skills Development and Testing Institute (DDTI)</li> <li>The Institute of Internal Auditors of Thailand (IIA)</li> <li>Technique for Risk Universe &amp; Audit Universe Development under Manufacturing Business Processes</li> <li>การตรวจสอบด้านจริยธรรม (Ethical Audit)</li> <li>Clinic IA : Topic “2017 Standards Updates USAGE, And Conformance”</li> </ul>	-	-	2559 – ปัจจุบัน	Vice President	บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด
					2551 – 2558	Senior Internal audit Manager	บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด
					2548 – 2549	Marketing Officer	บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)
					2546 – 2547	Assistant Teacher	มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต (คณะบัญชี)
					2541 – 2546	Accountant staff	โครงการพลังงานยั่งยืน ภายใต้สมาคมเทคโนโลยีที่เหมาะสม

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการฝึกอบรม	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Clinic IA : Topic “Fraud Audit and Caution for Auditor”</li> <li>▪ Clinic IA : Topic “Board and management relationship”</li> <li>▪ Clinic IA : Topic “Agile Auditing”</li> <li>▪ Clinic IA : Topic “Top Risk 2021 &amp; IT Audit Roles”</li> <li>▪ Clinic IA : Topic “การตรวจสอบทุจริตในโลกยุคดิจิทัล”</li> <li>▪ Clinic IA : Topic “The Convergence of Security Governance and Data Privacy”</li> <li>▪ Clinic IA : Topic “State of Cyber Security 2021 &amp; Cyber Practices by Thai SEC”</li> <li>▪ Clinic IA : Topic “การตรวจสอบกระบวนการธุรกิจ และการตรวจสอบแบบบูรณาการ”</li> <li>- Political Science Association of Kasetsart University               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ หลักสูตรกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับงานตรวจสอบภายใน (PDPA for Internal Audit) รุ่นที่ 6</li> <li>▪ How to Become an Effective Internal Auditor – สภาวิชาชีพบัญชี</li> </ul> </li> </ul>					

## รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
1	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง ทาวโฮม 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวม 184 ยูนิต พร้อมงานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 187 ไร่ เนื้อที่รวม 13-1-6.5 ไร่ หรือ 5,306.50 ตร.ว.</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย บีกินส์ 2 ติดถนนเลียบริมคลองตาชม แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.7+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</p>	231,829,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	3 มกราคม 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
2	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 3-0-30.9 ไร่ หรือ 1,230.9 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน คสล. 2 ชั้น และส่วนต่อเติม จำนวน 1 หลัง</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 819 และ 819/1 ถนนโครงการหมู่บ้านคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013)</p> <p>บริเวณ กม.6+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารไทยเครดิต เพื่อรายย่อย จำกัด(มหาชน)</p>	42,970,000	<p>บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอดไวท์ เซอร์วิ จำกัด</p> <p>นายศุภฤกษ์ เสฎฐรังสี</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 085</p>	เพื่อวัตถุประสงค์ขอ สินเชื่อ	5 กันยายน 2565
3	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 52.5 ตร.ว. พร้อมบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 1 หลัง (แบบ Blink)</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 211/13 หมู่ที่ 7 โครงการหมู่บ้านคุณาลัย พรวรา ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p>	4,100,000	<p>บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด</p> <p>นายวิเศษ น้อยตม</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180</p>	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน (เนื่องจากบ้านหลังนี้เป็น บ้านที่ใช้ในการรับรอง แขก ไม่ใช่เพื่อจำหน่าย แก่ลูกค้า)	3 มกราคม 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
	ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)				
4	ทรัพย์สิน: โฉนดที่ดิน จำนวน 97 ฉบับ เนื้อที่ 17-0-47.7 ไร่ หรือ 6,847.7 ตร.ว. อยู่ระหว่างก่อสร้างบ้านแฝด จำนวน 94 หลัง ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนโครงการหมู่บ้านคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.6+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด(มหาชน)	163,040,202	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	11 มกราคม 2567
5	ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย รวม 28 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 29 ฉบับ เนื้อที่รวม 1-3-11.1 ไร่ หรือ 711.1 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	57,490,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	5 มกราคม 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
	ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: ไม่มี				
6	ทรัพย์สิน: ที่ดิน 2 โฉนด รวมเนื้อที่ 18-0-53.7 ไร่ หรือ 7,253.7 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคาร สโมสร 2 ชั้น และสระว่ายน้ำ ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 819/2 ถนนโครงการคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: ไม่มี	91,548,300	บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	1 มิถุนายน 2565
7	ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 แบบ รวม 76 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 76 ฉบับ เนื้อที่ รวม 18-3-40.20 ไร่ หรือ 7,540.20 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการคุณาลัย พาร์โก้ ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	215,924,846	บริษัท เอเจเนซี่ ฟอร์ รีเรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส จำกัด นายสุรพงษ์ ตรีสกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 034	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	6 มกราคม 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
	<p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</p>				
8	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวม 117 ยูนิต</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย เดซี ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</p>	387,685,568	<p>บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด</p> <p>นายสุรพงษ์ ศรีสุกุล</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 034</p>	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	11 มกราคม 2567
9	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น พร้อมงานสาธารณูปโภค ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 456 ฉบับ เนื้อที่รวม 154-2-47.3 ไร่ หรือ 61,847.3 ตร.ว.)</p>	751,742,000	<p>บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด</p> <p>นายวิเศษ นัยตุม</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180</p>	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	22 มกราคม 2567



ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย นาวารำ พระราม 2 ตั้งอยู่ ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร  ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรี อยุธยา จำกัด (มหาชน)				
10	ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 1- 0-37 ไร่ หรือ 437 ตร.ว.  ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนสายแยก ทล.34-บ้านบางพระ(ฉช. 2004) ตำบลบางพระ อำเภอเมือง ฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา  ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารไทยเครดิต เพื่อรายย่อย จำกัด(มหาชน)	7,265,125	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด นายวิเศษ น้อยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	3 มกราคม 2566
11	ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 0- 3-63 ไร่ หรือ 363 ตร.ว.	6,034,875	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด นายวิเศษ น้อยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	3 มกราคม 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนสายแยก ทล.34-บ้านบางพระ(จช. 2004) ตำบลบางพระ อำเภอเมือง ฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารไทยเครดิต เพื่อรายย่อย จำกัด(มหาชน)				
12	ทรัพย์สิน: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 0-0-56 ไร่ หรือ 56 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 212/92 หมู่ที่ 7 โครงการคุณาลัย คอร์ ทยาร์ด ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรี อยุธยา จำกัด(มหาชน)	4,200,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	24 เมษายน 2566
13	ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 114 แปลง โครงการคุณาลัย เพอร์รา ถนนบ้านกล้วย- ที่ตั้งทรัพย์สิน: ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภ อบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	295,269,034	บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส จำกัด นายสุรพงษ์ ตรีสุก ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 034	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	11 มกราคม 2567

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
	<p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารเกียรตินาคิน ภัทร จำกัด(มหาชน)</p>				
14	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 864 แปลง ที่ดิน นอกจัดสรร 2 แปลง และที่ดินนอกโครงการ จำนวน 1 แปลง</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการนาวาร่า รังสิต-คลองสอง ถนน เลียบคลองสอง (ตะวันออก) ตำบลคลอง สอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารเกียรตินาคิน ภัทร จำกัด(มหาชน)</p>	1,729,590,461	<p>บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟ แฟร์ส จำกัด</p> <p>นายสุรพงษ์ ศรีสุกุล</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 034</p>	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	5 มกราคม 2567
15	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนด เลขที่โฉนด 7026, 206677-79 เลขที่ดิน 49,330-332 หน้าสำรวจ 28024, 28032-34 เนื้อที่ดินรวม 15-1-49.5 ไร่ (หรือ 6,149.5 ตารางวา)</p>	76,870,000	<p>บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟ แฟร์ส จำกัด</p> <p>นายสุรพงษ์ ศรีสุกุล</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 034</p>	เพื่อวัตถุประสงค์ในการ พิจารณาสินเชื่อ	14 พฤศจิกายน 2565

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี  ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารอิสลามแห่ง ประเทศไทย				

---

**เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และกฎบัตร  
คณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัทฯ**

โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.kunalai.co.th>

**นโยบายการกำกับดูแลกิจการ**

[https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?corporate](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?corporate)

**นโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน**

[https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?anti\\_corruption](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?anti_corruption)

**กฎบัตรคณะกรรมการ และเอกสารอื่นๆ**

[https://kunalai.co.th/th/ir\\_index.php?documents](https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents)

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

## บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏใน แบบ 56-1 One Report ซึ่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่สมเหตุสมผลในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้สามารถสะท้อนฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดได้อย่างถูกต้อง โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน และได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส 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 และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานทางการเงิน และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



นายวิรัชชัย สุทธิกิจพิศาล  
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท



นางประวีรัตน์ เทวอักษร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

## บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชีการเงิน กฎหมาย และธุรกิจ คณะกรรมการตรวจสอบทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ดังนี้

1) นายอนันต์	สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
2) นายณวัฒน์	ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
3) นายธีรวิทย์	ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบสนับสนุนให้มีวัฒนธรรมองค์กรที่เข้มแข็งในเรื่องหลักธรรมาภิบาล จริยธรรม ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบและความโปร่งใสเพื่อความยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการตรวจสอบประจำปี ทั้งเป็นรายบุคคล และรายคณะ

ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุม จำนวน 4 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง ซึ่งครบองค์ประชุมทุกครั้ง โดยได้ร่วมประชุมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ของบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ ภายใต้หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีการประชุมเป็นการเฉพาะกับฝ่ายจัดการ และได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัท สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

## 1. รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และงบการเงินรวมของบริษัทฯร่วมกับผู้สอบบัญชีผู้บริหารของสายการเงิน โดยมีการสอบทานความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน รายการระหว่างกันและการปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ รวมถึงการประมาณการทางบัญชีซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงิน ความเหมาะสมของนโยบายบัญชีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ การแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชีในประเด็นที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่า

การจัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่มีความเชื่อถือได้และทันเวลา รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูล อย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม เพื่อปรึกษาหารือเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และการแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ

## 2. รายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยถือหลักความสมเหตุสมผลความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

## 3. การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกระบวนการบริหารความเสี่ยง รวมถึงแผนงาน และแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกิจการ การกำกับดูแลกิจการรวมถึงมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และการรับแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากรายงานของสายตรวจสอบ ภายในและของผู้สอบบัญชีที่มีนัยสำคัญ พร้อมทั้งให้ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินความเสี่ยงพอเหมาะสม ความโปร่งใส ความมีประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

## 4. การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ กฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดของบริษัทฯ รวมทั้งรับทราบการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการฯ ตลอดจนมีการติดตามอย่างใกล้ชิดเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กฎหมายใหม่จะมีผลบังคับใช้ ความพร้อมในการรับมือความเสี่ยงและภัยคุกคามในรูปแบบใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นตลอดเวลา เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

## 5. การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นประจำทุกปี โดยสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ให้คำแนะนำกับผู้ตรวจสอบภายใน ในการวางแผนการตรวจสอบ และอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี พิจารณารายงานผลการตรวจสอบ การติดตามผลการแก้ไข ตามรายงานการตรวจสอบประเด็นที่มีนัยสำคัญ พิจารณาความเพียงพอ เหมาะสมของบุคลากร และความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งชี้แนะการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพ



## 6. การพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้คัดเลือกและพิจารณาอัตราค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด โดยพิจารณาจากคุณสมบัติผู้สอบบัญชีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ คุณภาพงานที่ผ่านมา และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เห็นว่าเป็นผู้มี ความเข้าใจธุรกิจของ บริษัทเป็นอย่างดี โดยเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้ง บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2567

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามขอบเขตที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท สอดคล้องกับกฎ บัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระตลอดจนมีการ แสดงความเห็นอย่างตรงไปตรงมาเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยคณะกรรมการ ตรวจสอบมีความเห็นว่าในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินอย่างถูกต้องตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เพียงพอเหมาะสม ระบบการควบคุมภายใน มีประสิทธิภาพ การบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานธุรกิจ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

## รายงานคณะกรรมการบริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

## บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร โดยปัจจุบันคณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1. นายคุณา	เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางประวีร์รัตน์	เทวอักษร	กรรมการบริหาร
3. นายไพศาล	คังขวณิช	กรรมการบริหาร
4. นายสุรเดช	ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร

โดยมี นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

ในปี 2566 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งสิ้น 10 ครั้ง เพื่อพิจารณากลับกรอง พร้อมเสนอแนวทางในการแก้ไข ปัญหาและข้อเสนอนั้นในเรื่องสำคัญต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับสถานการณ์และสถานะ เศรษฐกิจที่ปรับตัวลดลง ก่อนการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนทิศทางการดำเนินการ นโยบาย กลยุทธ์ แผนธุรกิจและงบประมาณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อถ่ายทอดแผนการดำเนินงานไปยังผู้บริหารและพนักงานทุกระดับให้ได้รับทราบ และนำไปปฏิบัติ
2. พิจารณาโครงสร้างบริษัท และโครงสร้างการบริหารจัดการ อำนาจดำเนินการ ประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบาย กลยุทธ์ และแผนธุรกิจ
3. พิจารณาการบริหารสภาพคล่อง และการลงทุนในโครงการต่างๆ โดยพิจารณา กลับกรอง การบริหารสภาพคล่อง ตราสารหนี้ ตราสารทุน และการลงทุนโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยวิเคราะห์โอกาส อุปสรรคในการลงทุนพิจารณาความเสี่ยงของกิจกรรมทางการเงิน หรือการลงทุนในโครงการต่างๆ รวมถึงติดตามและประเมินผล เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและโอกาสในการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ
4. พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี ธุรกรรมทางการเงิน และวงเงินสินเชื่อที่มีความสำคัญทางธุรกิจ ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
5. กำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นประจำ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกฎหมายที่กำหนด อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริหาร มีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุตามวิสัยทัศน์ ภารกิจ เป้าหมาย และกลยุทธ์ทางธุรกิจขององค์กร โดยทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อนำพาองค์กรไปสู่ความก้าวหน้าอย่างมั่นคงและยั่งยืน



นายคума เทวอักษร

ประธานกรรมการบริหาร

## รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

## บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2565 ปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- |                |            |   |
|----------------|------------|---|
| 1. นายณวัฒน์   | ประสพเนตร  | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)          |
| 2. นายธีรวิทย์ | ธนกิจสุนทร | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)                |
| 3. นายคุณา     | เทวอักษร   | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (กรรมการซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) |

ทั้งนี้ ในปี 2566 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีการประชุมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยพิจารณาเรื่องสำคัญตามหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมาย และรายงานผลการประชุมพร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยสรุปสาระสำคัญที่พิจารณาได้ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อให้การปฏิบัติงานสอดคล้องกับปัจจุบัน และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. พิจารณาสรรหากรรมการ กรรมการคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ แทนตำแหน่งกรรมการบริษัทที่ต้องออกตามวาระ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการให้มีคุณสมบัติหลากหลายในด้านทักษะ ประสบการณ์ ตลอดจนเพศ และอายุ ที่เอื้อประโยชน์และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ โดยพิจารณาจาก Board Skills Matrix เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ กรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ โดยหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจะคำนึงถึงความเหมาะสมโดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ และเพื่อให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาโดยเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นที่ประกอบธุรกิจลักษณะเดียวกัน และมีขนาดใกล้เคียงกัน
4. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย
5. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานและประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อประกอบการพิจารณาผลตอบแทนประจำปี

6. ส่งเสริมและสนับสนุนให้บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการตามหลักเกณฑ์ที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565
7. ติดตามและดูแลให้บริษัทฯ มีแผนการสืบทอดตำแหน่งและความต่อเนื่องในการบริหารที่เหมาะสม สำหรับตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงและตำแหน่งที่สำคัญ เพื่อเตรียมความพร้อมของบุคลากรให้สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายธุรกิจ
8. ติดตามและดูแลนโยบายการจ่ายผลตอบแทนของพนักงานให้เกิดความเป็นธรรม แข่งขันกับตลาดได้ และสามารถรักษากฎเกณฑ์ที่มีคุณภาพและมีศักยภาพไว้ได้
9. ติดตามดูแลการพัฒนาเพื่อเพิ่มศักยภาพของคณะกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

โดยได้เปิดเผยนโยบายการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และรายละเอียดกระบวนการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไว้ในแบบ 56-1 One Report แล้ว

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ โปร่งใส และเป็นอิสระ ซึ่งกำหนดไว้ตามกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รวมทั้งได้มีการปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานให้ครอบคลุมสอดคล้องกับสถานการณ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเป็นสำคัญ



นายณวัฒน์ ประสบเนตร

ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

## รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

### บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยปัจจุบันคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- |                   |            |   |
|-------------------|------------|---|
| 1. นายธีรวิทย์    | ธนกิจสุนทร | ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการอิสระ)          |
| 2. นายคุณา        | เทวอักษร   | กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) |
| 3. นางประวีรรัตน์ | เทวอักษร   | กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการซึ่งเป็นผู้บริหาร)    |

ทั้งนี้ ในปี 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ระบุในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัท โดยมีการพิจารณาเรื่องสำคัญสรุปได้ดังนี้

- ระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงหลักของบริษัทฯ เช่น ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงของธุรกิจ (Business Risk) และความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk) ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้
- กำกับดูแลให้บริษัทฯ เห็นความสำคัญกับแผนการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปปฏิบัติใช้ในการดำเนินธุรกิจ และมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนแผนการบริหารความเสี่ยง
- ติดตามและทบทวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้แผนการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้บริหารจัดการให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทันเวลากับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และสอดคล้องกับแผนงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในกฎบัตรอย่างครบถ้วน มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องมาตรฐานใหม่ และสถานะอุตสาหกรรมที่มีการปรับเปลี่ยนอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังได้ติดตามและให้ข้อคิดเห็นในการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและครอบคลุมทุกประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญทั้งในระยะสั้นและระยะยาว รวมทั้งให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงใหม่ที่จะกระทบกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ได้มีการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม และควบคุมให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายและสร้างคุณค่าให้กับกิจการอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ในปี 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ มีการกำกับดูแลความเสี่ยงที่สำคัญ รวมทั้งในแต่ละสายธุรกิจของบริษัทฯ ได้นำเสนอความเสี่ยงที่สำคัญในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป



นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง