

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี
(แบบ 56-1 One Report)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

KUNALAI

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

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1 - 74
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	75 - 88
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	89 - 114
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	115 - 149
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	150 - 151

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	152 - 200
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ	201 - 230
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	231 - 248
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	249 - 262

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

263 - 335

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

336

<u>เอกสารแนบ 1</u> รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท	337 - 356
---	-----------

<u>เอกสารแนบ 2</u> รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของ บริษัทฯ ในบริษัทย่อย	357
--	-----

<u>เอกสารแนบ 3</u> รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	358 - 360
--	-----------

<u>เอกสารแนบ 4</u> รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	361 - 368
--	-----------

<u>เอกสารแนบ 5</u> นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัทฯ	369
--	-----

<u>เอกสารแนบ 6</u> รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	370 - 372
---	-----------

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) หรือ (“บริษัทฯ” หรือ “KUN”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2550 โดยนางประวิรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ บริษัทฯ และบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“บริษัทย่อย” หรือ “VV”) ยึดหลักการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 ด้าน คือ ทำเลศักยภาพ (COMFORTABLE) บ้านสวยในโครงการที่อบอุ่น (APPEARANCE) ทีมงานมืออาชีพ (RELIABLE) คุณภาพสมราคา (ECONOMY) ด้วยแนวคิด “คุนาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข” โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาจะเน้นอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการได้แล้ว 8 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 5 โครงการ

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการ และเป็นเจ้าของโครงการในเขตปริมณฑลในจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา โดยโครงการของบริษัทฯ ทุกโครงการอยู่ภายใต้แนวความคิดที่ว่า “คุนาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข”

กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก – ใหญ่ โดยเฉลี่ยมีเนื้อที่โครงการประมาณ 8 – 152 ไร่ และอายุโครงการเฉลี่ย 3 - 5 ปี เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงให้แก่กลุ่มบริษัทฯ โดยเน้นการสร้างจำนวนบ้านที่พอเหมาะ ไม่มีสต็อกบ้านจำนวนมากเกินไป กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายในการขายก่อนการสร้างบ้านแล้วเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้ผ่อนดาวน์ตามแผนงานก่อสร้าง และเตรียมตัวสำหรับการเข้าอยู่ กรณีทั่วไปจำนวนการผ่อนดาวน์จะเป็นจำนวนร้อยละ 3 – 5 ของราคาขาย โดยจำนวนงวดจะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยบริษัทฯ ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 4 - 6 งวดขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยระหว่างการผ่อนดาวน์ยังสามารถติดต่อกับทางสถาบันการเงินเพื่อเตรียมตัวอนุมัติสินเชื่ออีกด้วย อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังสร้างจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ให้มีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ของบริษัทอื่น เช่น การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่, รูปแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม เป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจศึกษาวิจัยเพื่อดูความต้องการของลูกค้า การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้อยู่ในย่านการคมนาคมสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีเครือข่ายรถไฟฟ้ารองรับ การใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน และมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบคุณภาพของสินค้าทุกหลัง อีกทั้งมีบริการหลังการขายโดยการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในโครงการ รวมถึงการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในโครงการให้แก่ลูกค้าภายหลังพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น ให้ลูกค้าได้ใช้ประโยชน์ได้พร้อมกันทั้งครอบครัว

1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นอันดับหนึ่งในตลาดของธุรกิจการพัฒนาส่งหาทรัพย์สินแนวราบเพื่อขายในเขตปริมณฑล ภายใต้แนวคิด “ความสุขสร้างบ้าน”

พันธกิจ (Mission)

- ลูกค้าได้รับความใส่ใจ ส่งมอบสินค้าที่ดี ราคาคุ้มค่า ในสิ่งแวดล้อมที่ดี
- ผู้ถือหุ้น และพันธมิตร ได้รับความสบายใจ สามารถไว้วางใจในการทำงานที่ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลที่ดี
- พนักงาน ได้รับโอกาสให้เจริญเติบโตด้วยศักยภาพและความสามารถในการส่งมอบการทำงานที่มีคุณภาพ
- ชุมชนและสังคมภายนอกได้รับการพัฒนาไปสู่สิ่งที่ยั่งยืน โดยการปันส่วนผลกำไรจากการประกอบธุรกิจของบริษัท ผ่านโครงการของบริษัท

วัตถุประสงค์ (Objective)

กลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่า “บ้านที่ดีเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข” บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างสินค้าที่ดีให้ประจักษ์ในเรื่องของความคุ้มค่าที่ได้รับ ซึ่งจะเป็นสิ่งสำคัญที่ธุรกิจจะสามารถทำกำไรได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

กลยุทธ์ (Strategies)

นำองค์ความรู้ และชื่อเสียงที่สั่งสมมาจากความสำเร็จในการพัฒนาเมืองที่อยู่อาศัยบนทำเลจังหวัดนนทบุรี ไปต่อยอดเพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรภายใต้แนวคิด “สุขใจอยู่บ้านชานเมือง” ในทำเลอื่นให้ครบ 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร¹

¹ หมายเหตุ: กลยุทธ์ดังกล่าวเป็นกลยุทธ์ระยะยาว (5-7 ปี) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่มีความสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรตามกลยุทธ์พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรให้ครบ 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานครไปแล้วถึง 2 ทิศ คือ ทิศตะวันตก (จังหวัดนนทบุรี) และทิศตะวันออก (จังหวัดฉะเชิงเทรา) โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ 5 โครงการนั้นตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรีจำนวน 4 โครงการ และตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทราจำนวน 1 โครงการ ทั้งนี้ โครงการที่ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นโครงการแรกของบริษัทฯ (โครงการนำร่อง) นอกพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี และในปี 2565 บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะเปิดโครงการในทิศที่ 3 คือทิศใต้ (กรุงเทพมหานคร) เขตบางขุนเทียน

โดยเน้นการเติบโตไปพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กลุ่มบริษัทฯ จะให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้า พร้อมกับการมุ่งเน้นการส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพ รวมถึงกระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมพัฒนาพนักงาน และการดำเนินงานอย่างมีธรรมาภิบาล

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจใน 3-5 ปี

กลุ่มบริษัทฯ ได้วางแผนรองรับธุรกิจในอีก 4-5 ปีข้างหน้า (ปี 2565-2568) โดยการวางกลยุทธ์ในการหาที่ดินเพิ่ม เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ โดย ตั้งเป้าการเติบโตประมาณ 15-20% และยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ภายใต้แนวคิด “สุขใจอยู่บ้านชานเมือง” ในทุกทำเลให้ครบ 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร (เหนือ, ใต้, ตะวันออก, ตะวันตก) ตามนโยบายและวิสัยทัศน์ที่กลุ่มบริษัทฯ วางไว้ โดยในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาโครงการในทิศที่ 3 โซนทิศใต้ และจะทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการใน 3 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการกระจายการรับรู้รายได้ในโซนอื่นนอกจากโซนตะวันตก

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-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 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ปี 2550	
สิงหาคม 2550	เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ (“KUN”) จัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 20 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200,000 หุ้น จัดตั้งโดยนางประวีรรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกคือการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย
ตุลาคม 2550	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการแรก ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุนาลัย 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 (เดิมเคยเป็นบริษัทของฝั่งตระกูลคังชวนิช แต่ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เสนาชวนิช 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 คังขวนิช	8.00	นายไพศาล คังขวนิช	-																																
	นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	-																																
	นายภิเศก คังขวนิช	8.00	นายภิเศก คังขวนิช	-																																
	นายภูษิต คังขวนิช	8.00	นายภูษิต คังขวนิช	-																																
	นางสาวรวิรัตน์ มงคลการุณิก	13.00	นางสาวรวิรัตน์ 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 ซิมโฟนี” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท (เปิดโครงการเมื่อเดือน 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	<p>บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“VV”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 98,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 120 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV โดยจุดประสงค์การเข้าลงทุนครั้งนี้เป็นการลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพของบริษัทฯ</p> <table><tr><th rowspan="2">รายชื่อผู้ถือหุ้นของ VV</th><th>ก่อนขาย</th><th>หลังขาย</th></tr><tr><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>นางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>50.00</td><td>1.00</td></tr><tr><td>นายภิเศก คังขวนิช</td><td>8.00</td><td>-</td></tr><tr><td>นายภูษิต คังขวนิช</td><td>8.00</td><td>-</td></tr><tr><td>นายไพศาล คังขวนิช</td><td>8.00</td><td>1.00</td></tr><tr><td>นางรวิรัตน์ มงคลการุณิก</td><td>13.00</td><td>-</td></tr><tr><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>8.00</td><td>-</td></tr><tr><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>5.00</td><td>-</td></tr><tr><td>บริษัทฯ</td><td>-</td><td>98.00</td></tr><tr><td>รวม</td><td>100.00</td><td>100.00</td></tr></table>				รายชื่อผู้ถือหุ้นของ VV	ก่อนขาย	หลังขาย	ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.00	1.00	นายภิเศก คังขวนิช	8.00	-	นายภูษิต คังขวนิช	8.00	-	นายไพศาล คังขวนิช	8.00	1.00	นางรวิรัตน์ มงคลการุณิก	13.00	-	นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	-	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	-	บริษัทฯ	-	98.00	รวม	100.00	100.00
รายชื่อผู้ถือหุ้นของ VV	ก่อนขาย	หลังขาย																																		
	ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)																																		
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.00	1.00																																		
นายภิเศก คังขวนิช	8.00	-																																		
นายภูษิต คังขวนิช	8.00	-																																		
นายไพศาล คังขวนิช	8.00	1.00																																		
นางรวิรัตน์ 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 ฟอร์ รีเอสเสสเทท 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>นางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>40.50</td><td>นางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>50.20</td></tr><tr><td>นางสาววิรัตน์ มงคลการุณิก</td><td>1.00</td><td>นางสาววิรัตน์ 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 สังขวนิช</td><td>-</td><td>นายไพศาล สังขวนิช</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>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>1.50</td><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ 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)	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	40.50	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.20	นางสาววิรัตน์ มงคลการุณิก	1.00	นางสาววิรัตน์ 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 สังขวนิช	-	นายไพศาล สังขวนิช	5.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	-	นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	-	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00	บริษัท ดุลยา จำกัด	-	บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร	1.50	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร	20.80	รวม	100.00	รวม	100.00
	ก่อนการขายหุ้น (3 ตุลาคม 2559)		หลังการขายหุ้น (30 พฤศจิกายน 2559)																																																		
	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)																																																	
	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	40.50	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.20																																																	
	นางสาววิรัตน์ มงคลการุณิก	1.00	นางสาววิรัตน์ 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 สังขวนิช	-	นายไพศาล สังขวนิช	5.00																																																	
	นางสุพิชชา สายพรชัย	-	นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00																																																	
	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	-	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00																																																	
บริษัท ดุลยา จำกัด	-	บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00																																																		
ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร	1.50	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร	20.80																																																		
รวม	100.00	รวม	100.00																																																		
ปี 2560																																																					
มกราคม 2560	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 7 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ปีกินส์” โดยมีลักษณะโครงการเป็นทาวน์โฮม จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 261 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนเมษายน 2564)																																																				
กุมภาพันธ์ 2560	บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV เป็นจำนวน 200,000 หุ้น (เพิ่มทุน) รวมเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท ที่ราคาดหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) ทำให้สัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 80 ล้านบาท)																																																				

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ																																																
มีนาคม 2560	<p>บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท จาก 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 225 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,250,000 หุ้น โดยมี วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งของตระกูลเทวอักษร เป็นผู้เพิ่มทุน ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น ดังนี้</p> <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>นางประวีร์ตนี เทวอักษร</td><td>47.20</td><td>นางประวีร์ตนี 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>นายณรงศ์เดช สายพรชัย</td><td>5.00</td><td>นายณรงศ์เดช สายพรชัย</td><td>4.44</td></tr><tr><td>นายไพศาล สังขวณิช</td><td>5.00</td><td>นายไพศาล สังขวณิช</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>วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด</td><td>0.00</td><td>วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด</td><td>11.11</td></tr><tr><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ตนี เทวอักษร</td><td>23.80</td><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ตนี 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)	นางประวีร์ตนี เทวอักษร	47.20	นางประวีร์ตนี เทวอักษร	41.96	นายคุณา เทวอักษร	7.00	นายคุณา เทวอักษร	6.22	นายณรงศ์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงศ์เดช สายพรชัย	4.44	นายไพศาล สังขวณิช	5.00	นายไพศาล สังขวณิช	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	วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	0.00	วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	11.11	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ตนี เทวอักษร	23.80	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ตนี เทวอักษร	21.16	รวม	100.00	รวม	100.00
ก่อนการเพิ่มทุน (26 ธันวาคม 2560)		ภายหลังการเพิ่มทุน (29 มีนาคม 2560)																																															
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)																																														
นางประวีร์ตนี เทวอักษร	47.20	นางประวีร์ตนี เทวอักษร	41.96																																														
นายคุณา เทวอักษร	7.00	นายคุณา เทวอักษร	6.22																																														
นายณรงศ์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงศ์เดช สายพรชัย	4.44																																														
นายไพศาล สังขวณิช	5.00	นายไพศาล สังขวณิช	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																																														
วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	0.00	วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	11.11																																														
ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ตนี เทวอักษร	23.80	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ตนี 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 ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2560 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คุ้มค่าน่าซื้อซึ่งโครงการคุณาลัย 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)																																																
ปี 2562																																																	
กุมภาพันธ์ 2562	วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และได้แปลงสภาพจากบริษัทจำกัด เป็น บริษัทจำกัดมหาชน																																																

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
พฤษภาคม 2562	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ออน จอย 314” จังหวัดฉะเชิงเทรา มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 132 หลัง มูลค่าโครงการ 473.02 ล้านบาท
สิงหาคม 2562	วันที่ 7 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 75 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 300 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีหุ้นสามัญจำนวนรวมทั้งสิ้น 600 ล้านหุ้น โดยเป็นการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น เพื่อบริหารการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (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 เพื่อบริหารการจ่ายหุ้นสามัญปันผล
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 เพื่อบริหารการจ่ายหุ้นสามัญปันผล, การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1
	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่า 120 ล้านบาท

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
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

1.1.3 การใช้เงินที่ได้มาจากการระดมทุน

(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว

- (1.1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้มีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวนมูลค่า 90,000,000 บาท (KUN22OA โดยเสนอขายแก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	15 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมสำหรับดำเนินโครงการบ้านจัดสรรในอนาคตประมาณ 15.00 ล้านบาท
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้			
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	75 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการของบริษัทประมาณ 75.00 ล้านบาท

- (1.2) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้มีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวนมูลค่า 150,000,000 บาท (KUN234A โดยเสนอขายแก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์หรือลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	100 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในขนาดประมาณ 100.00 ล้านบาท
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์หรือลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้			
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	50 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทประมาณ 50.00 ล้านบาท

- (1.3) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน จำนวนมูลค่า 120,000,000 บาท (KUN241A โดยเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์หรือลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	100 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และโครงการเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ประมาณ 100.00 ล้านบาท

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้ เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงิน ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือ ลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จาก การออกตราสารหนี้			
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้ หมุนเวียนในกิจการ	20 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ประมาณ 20.00 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	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิเท่ากับ 120,000,000 หน่วย โดย วันกำหนดการใช้สิทธิ (Exercise Date) ครั้งที่ 1 ตรงกับวันที่ 27 เมษายน 2565	n/a	n/a

(3) กฎหมายที่บังคับใช้

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) สำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทฯ ให้ค้ำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือ เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์

เป็นไปตามเกณฑ์ใช้บังคับกับบริษัทจดทะเบียนและบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหน้าที่ตามมาตรา 56 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 (รายละเอียดคำจำกัดความปรากฏตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้)

"หนี้สินสุทธิ" หมายถึง หนี้สินรวมในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ ตามตัวเลขที่ปรากฏใน งบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ตาม สัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้ำประกัน (หนี้ในทางการค้ำประกันหมายถึงหนี้อื่นใดที่มีเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินและผู้ถือหุ้น) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มี ภาวะค้ำประกัน

"งบการเงินรวม" หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตาม หลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบ ทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการ ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

1.1.5 ข้อมูลบริษัทฯ

■ 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	: www.kunalai.co.th
E-Mail	: info@kunalai.co.th

ทุนจดทะเบียน	: 423,199,996.50 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	: 343,199,962 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 ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอปียเอส 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

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเน้นพื้นที่ในเขตปริมณฑล ปัจจุบันโครงการส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จะอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โครงการส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท มีราคาขายประมาณ 2-6 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงานกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่มีช่วงอายุ 21-55 ปี กลุ่มลูกค้าท้องถิ่น (Local) ที่มีความต้องการขยายครอบครัว รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่หาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบจากเดิมที่เคยอยู่อาศัย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการจัดสรรที่กลุ่มบริษัท สามารถปิดการขายโครงการแล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 5 โครงการ และโครงการในอนาคต จำนวน 2 โครงการ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

รายได้รวมของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2564 สามารถจำแนกได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	388.60	59.54	336.33	41.84	323.63	32.48
บ้านแฝด	162.81	24.95	410.42	51.06	625.89	62.82
ทาวน์โฮม	98.05	15.02	52.89	6.58	27.40	2.75
อาคารพาณิชย์	-	-	-	-	14.70	1.48
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	649.46	99.51	799.64	99.48	991.62	99.53
รายได้อื่น ¹	3.21	0.49	4.15	0.52	4.77	0.47
รวมรายได้	652.67	100.00	803.79	100.00	996.39	100.00

หมายเหตุ :¹ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์










1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท คือ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินทางปัญญาเพื่อขยาย โดยกลุ่มบริษัท จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยปัจจุบันเน้นที่อำเภอบางบัวทอง กลุ่มบริษัท จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก – ใหญ่ โดยมีเนื้อที่โครงการ 8-152 ไร่ และอายุโครงการ 3-5 ปี โดยมีโครงการที่ปิดไปแล้ว 8 โครงการ โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 5 โครงการ และโครงการในอนาคต 2 โครงการ โดยมีชื่อ และลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละโครงการดังนี้

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	สถานะ
1. วิลล่า คุณาลัย 1	/	/		/	ปิดโครงการ
2. วิลล่า คุณาลัย 2	/	/			ปิดโครงการ
3. วิลล่า คุณาลัย 3	/	/			ปิดโครงการ
4. คุณาลัย พราว	/	/			ปิดโครงการ
5. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	/	/		/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
6. คุณาลัย ซิมโฟนี		/			ปิดโครงการ
7. คุณาลัย ปีกินส์			/		ปิดโครงการ
8. คุณาลัย พอลเลน		/			ปิดโครงการ
9. คุณาลัย จอย	/	/			ปิดโครงการ
10. คุณาลัย จอยขอนแก่น 314	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
11. คุณาลัย ปีกินส์ 2	/		/	/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
12. คุณาลัย พรีเมียม	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
13. คุณาลัย พาร์โก้		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
14. คุณาลัย เดซี่	/	/			โครงการในอนาคต
15. คุณาลัย นาวาร่า		/			โครงการในอนาคต

บริษัทฯ ได้มีการแบ่งกลุ่มสินค้าออกเป็น 3 กลุ่มตามระดับราคาและตัวผลิตภัณฑ์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
สูง >4.00 ล้านบาทต่อหน่วย	KUNALAI SYMPHONY		

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
	 		
กลาง >3.40 ล้านบาทต่อหน่วย	   		
ต่ำ >2.00 ล้านบาทต่อหน่วย		 	

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียด ความสำเร็จในการขายและโอนของโครงการทั้งหมด รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 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.วัดลาดปลาตก	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 พรวาว	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	พ.ย. 56	มี.ค. 56	ต.ค. 57	25-1-94.5	134	415.89	ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560						
5. คุณาลัย ซิมโฟนี	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	ส.ค. 58	ก.พ. 58	ก.ย. 59	23-2-29.4	90	418.60	ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤษภาคม 2563						
6. คุณาลัย พอลเลน	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	ก.ค. 61	ต.ค. 60	ส.ค. 61	8-3-43.0	42	168.15	ปิดโครงการเมื่อเดือนตุลาคม 2563						
7. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	ก.ย. 57	ม.ค. 57	ต.ค. 58	47-1-89.8	261	891.28	234	788.19	233	784.90	27	103.09	94.00
8. คุณาลัย บีกินส์	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	ม.ค. 60	มี.ค. 60	พ.ย. 60	10-0-74.5	128	261.46	ปิดโครงการเมื่อเดือนเมษายน 2564						
9. คุณาลัย จอย	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	ส.ค. 61	ส.ค. 61	ก.พ. 62	47-3-0.0	229	830.82	ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2564						
10. คุณาลัย บีกินส์ 2	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	มี.ค. 63	มี.ค. 62	มิ.ย. 63	36-1-87.4	307	728.78	52	120.93	32	63.03	255	607.85	48.93
11. คุณาลัย จอย ออน 314	ถ.สิริโสธร จ.ฉะเชิงเทรา	พ.ค. 62	ม.ค. 62	พ.ย. 62	24-3-8.7	132	473.02	87	291.37	75	250.19	45	181.65	88.11
12. คุณาลัย พรีเมียม	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	มี.ค. 63	ก.ค. 62	ก.ย. 63	70-3-57.5	411	1,419.64	347	1,182.81	293	992.26	64	236.83	83.78
13. คุณาลัย พาร์โก้	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	ต.ค. 64	เม.ย. 64	N/A	21-3-33.0	96	484.99	2	10.10	-	-	94	474.89	22.81

โครงการในอนาคต														
14. คุณาลัย เดซี่	ถ.บ้านกล้วยไพรน้อย	N/A	ต.ค. 64	N/A	36-2-96.9	211	818.54	-	-	-	-	211	818.94	5.38
15. คุณาลัย นาวาร่า	ถ.บางขุนเทียน ชายทะเล กรุงเทพฯ	N/A	N/A	N/A	152-1-5.7	430	3,329.20	-	-	-	-	430	3,329.20	-

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	233	89.27	12	4.60	0	0.00	16	6.13	261	100.00
2. คุณาลัย บีกินส์ 2	32	10.42	31	10.10	103	33.55	141	45.93	307	100.00
3. คุณาลัย จอย ออน 314	75	56.82	26	19.70	29	21.97	2	1.51	132	100.00
4. คุณาลัย พรีเมียม	293	71.29	18	4.38	100	24.33	0	0.00	411	100.00
5. คุณาลัย พาร์โก้	0	0.00	0	0.00	20	20.83	76	79.17	96	100.00

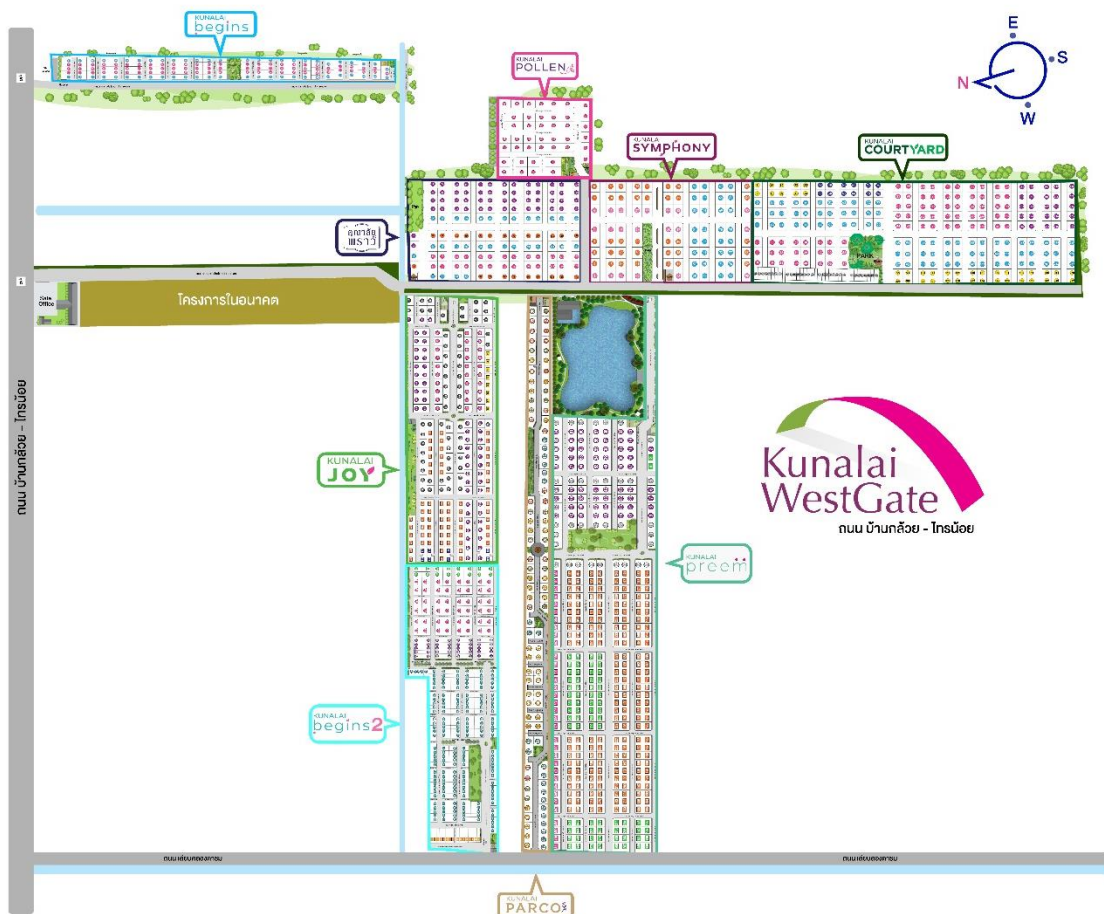
โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH/CB
2. คุณาลัย บีกินส์ 2	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	DH/TH/CB
3. คุณาลัย จอย ออน 314	ถนนสีริโสธร จังหวัดฉะเชิงเทรา	SDH/DH
4. คุณาลัย พรีเมียม	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH
5. คุณาลัย พาร์ก	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH

โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ 4 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยใน
พื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี



Qm

โดยมีผังโครงการรวมดังนี้



หมายเหตุ: พื้นที่สีขาว เป็นที่ดินของบุคคลอื่น

โครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการอีก 1 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (คุนาลัย จอย ออน 314) ตั้งอยู่บนถนนสิริโสธร ในพื้นที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา

Handwritten signature



โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการทั้ง 5 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สามารถสรุปข้อมูลของแต่ละโครงการได้ดังนี้

โครงการ คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	
	
แบรนด์สินค้า	<p>KUNALAI COURTYARD</p>
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

โครงการ คุณาลัย คอร์ตยาร์ด	
เนื้อที่โครงการ	47-1-89.8 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	261 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2564	27 หลัง (คงเหลือแต่อาคารพาณิชย์เท่านั้น)
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 891 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.41 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 40,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.41 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิเชียร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย ปิกินส์ 2	
	

โครงการ คุณาลัย ปีกันส์ 2	
แบรนด์สินค้า	KUNALAI begins 2
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	36-1-87.4 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	307 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2564	255 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 729 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 2.37 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน หรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - ทาวน์โฮม ซึ่งมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.37 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะเลถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย จอย ออน 314	
 	
แบรนด์สินค้า	
ที่ตั้งโครงการ	ถ.สิริโสธร จ.ฉะเชิงเทรา
เนื้อที่โครงการ	24-3-8.7 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด
จำนวนหลัง	132 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2564	45 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 473.02 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.58 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<p>กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว รายได้ 40,000บาทขึ้นไป(อัตราผ่อนประมาณ13,000ขึ้นไป)</p> <p>เป็นคนพื้นที่ฉะเชิงเทรา หรือเป็นคนต่างถิ่นที่ต้องการย้ายถิ่นฐานเดิม หรือมาทำงาน มีครอบครัวหรือคนรู้จัก อยู่พื้นที่ใกล้เคียงฉะเชิงเทรา</p>
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.58 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนสิริโสธรอยู่ในพื้นที่ EEC - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษมอเตอร์เวย์ – ชลบุรี - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ โรงพยาบาล โรบินสัน และศูนย์การค้ามากมาย

โครงการ คุณาลัย พรีเมียม



แบรนด์สินค้า	KUNALAI Premi
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	70-3-57.5 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด
จำนวนหลัง	411 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2564	64 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,419.64 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.45 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัวใหญ่เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 40,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.45 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อสู่ถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย พาร์โก



แบรนด์สินค้า

KUNALAI
PARCO

ที่ตั้งโครงการ

หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

เนื้อที่โครงการ

21-3-33.0 ไร่

ลักษณะผลิตภัณฑ์

บ้านเดี่ยว

จำนวนหลัง

96 หลัง

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2564

94 หลัง

มูลค่าโครงการ

ประมาณ 484.99 ล้านบาท

ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)

ประมาณ 5.05 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัวใหญ่เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างครอบครัวและต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
เป็นคนพื้นที่บางบัวทอง หรือเป็นคนต่างถิ่นที่ต้องการย้ายถิ่นฐานเดิม

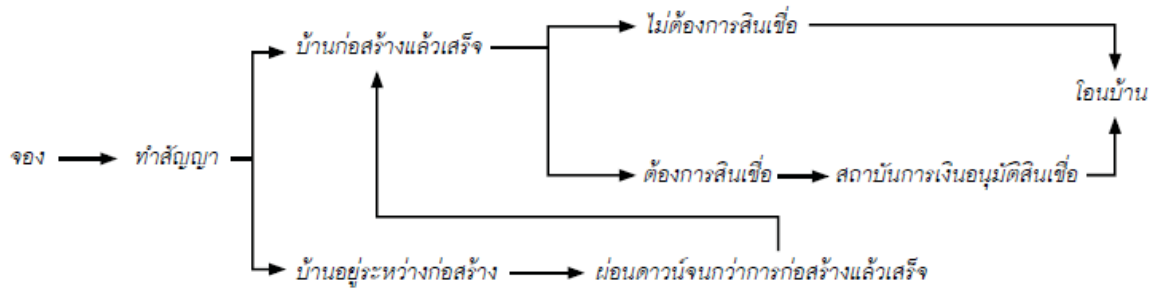
โครงการ คุณาลัย พาร์โก้	
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว ซึ่งมี 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.05 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในช่วงแรก จึงต้องมีการกู้ยืมเงินบางส่วนจากสถาบันทางการเงิน ส่วนรูปแบบการรับชำระเงินในการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยส่วนใหญ่ จะเป็นการรับชำระเงินในขั้นตอนจองและขั้นตอนทำสัญญา เมื่อบ้านสร้างแล้วเสร็จจึงรับเงินค่าขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านจากลูกค้า

โดยนโยบายในการขายของกลุ่มบริษัท คือขายก่อนการสร้างบ้านเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้ผ่อนดาวน์ตามแผนงานก่อสร้าง และเตรียมตัวสำหรับการเข้าอยู่ กรณีทั่วไปจำนวนการผ่อนดาวน์จะเป็นจำนวนร้อยละ 3-5 ของราคาขาย โดยจำนวนงวดจะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งนี้โดยเฉลี่ยกลุ่มบริษัทฯ ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 4 - 6 งวดขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จโดยระหว่างการผ่อนดาวน์ยังสามารถติดต่อกับทางสถาบันการเงินเพื่อเตรียมตัวอนุมัติสินเชื่ออีกด้วย โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดเงื่อนไข และขั้นตอนการรับชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

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

โดยสามารถแสดงเป็นแผนผังดังนี้



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

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

ทั้งนี้ ทุกกรณีที่กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาคืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้

2) การตลาดและการแข่งขัน

2.1) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์และนโยบายทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ มีกลยุทธ์และนโยบายทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ ที่สำคัญดังนี้

■ ทำเลที่ตั้งของโครงการ

กลุ่มบริษัทฯ เน้นการให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะใกล้แหล่งคมนาคม การเดินทางสะดวกสบายใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนทุกระบบ ทั้งป้ายประจำทางรถสาธารณะ, สถานีรถไฟฟ้า เป็นต้น นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งโครงการจะต้องใกล้แหล่งชุมชน และเป็นแหล่งที่มีความเติบโตด้านความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงเป็นแหล่งที่จะมีการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคของภาครัฐ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีแนวคิดการขยายการพัฒนาโครงการให้ครบทั้ง 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานคร

■ กลยุทธ์ทางการออกแบบโครงการ

เนื่องด้วยสภาวะของสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูง โดยเฉพาะในสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ยาวนานต่อเนื่องมา 2 ปี ทำให้ผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต้องปรับและพัฒนาโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าที่มีพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น เพื่อสร้างความแตกต่างและสร้างมูลค่าเพิ่มในผลิตภัณฑ์ กลุ่มบริษัทฯ จึงมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสร้างสรรค์พัฒนาโครงการประหนึ่งการสร้างงานศิลปะ โดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้าน อาทิ การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยมาก เปิดโล่ง หรือการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้มากที่สุด เช่น การหลบมุมเสา หรือทำพื้นที่เปิดโล่ง เป็นต้น อีกทั้ง ยังตกแต่งภูมิทัศน์ภายในรอบโครงการ โดยมีการตกแต่งสวน และการจัดสรรพื้นที่ส่วนใหญ่ในโครงการให้เห็นสวนหย่อม เป็นต้น เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการใช้ชีวิตภายในบ้านมากขึ้น มีกิจกรรมในบ้านมากขึ้น ตลอดจนวิถีชีวิตเพื่อการพักผ่อน กลุ่มบริษัทฯ จึงพิถีพิถันในการเลือกวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งภายในโดยเน้นเป็นพิเศษถึงการใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอย่างครบถ้วน เช่น การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. การตั้งกล้องวงจรปิดในโครงการ การให้แสงสว่างที่เพียงพอ เป็นต้น ตลอดจนการให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารจัดการโครงการและบริการหลังการขาย ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ การวางแผนงานพัฒนาการก่อสร้างโครงการ การให้บริการหลังการขายซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานบริการโดยเฉพาะที่ให้บริการและแก้ปัญหาให้กับลูกค้าที่เข้าพักอาศัยแล้ว

■ กลยุทธ์ทางด้านการราคา

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ทางด้านการราคา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะของผลิตภัณฑ์ พื้นที่ใช้สอย เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังทำการเปรียบเทียบราคาขายของโครงการกับโครงการอื่นที่อยู่ในละแวกพื้นที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งพิจารณาถึงต้นทุนของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการกำหนดราคาขายจะต้องเป็นราคาที่เหมาะสม ที่ทำให้ผู้บริโภครู้สึกถึงความคุ้มค่านอกจากนี้ในแต่ละช่วงของการขายโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะกำหนดราคาที่แตกต่างกันเช่น ในช่วง Pre-sales จะเป็นช่วงที่โครงการยังไม่ได้ก่อสร้าง ราคาจะถูกที่สุดเพื่อลดภาระของโครงการให้เร็วที่สุด หลังจากทำการเปิดขายช่วง Pre-sales กลุ่มบริษัทฯ จะมีกลยุทธ์ด้านการขาย ปรับราคาขึ้น โดยดูจากกระแสตอบรับหรืออุปสงค์ของลูกค้าจากการเปิดขายช่วงต้น ฝ่ายการขายจะคอยดูในเรื่องความต้องการ

หรือความสนใจของลูกค้าในแต่ละโครงการ และคอยปรับกลยุทธ์ด้านราคาตลอดระยะเวลาการขาย จนถึงปิดโครงการ การปรับกลยุทธ์ด้านราคาจะต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือในทำเลใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัท มีโครงการของผู้พัฒนารายอื่นหรือคู่แข่งอยู่ ทางฝ่ายการตลาดจะต้องทำการศึกษากลยุทธ์ด้านราคาของโครงการของคู่แข่งประกอบการกำหนดราคาของกลุ่มบริษัทด้วย อย่างไรก็ตามยังคงต้องรักษาระดับส่วนกำไรขั้นต้นขั้นต่ำตามนโยบายของกลุ่มบริษัทภายใต้กรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ภายในแผนงานและจะต้องสามารถรักษาระดับอัตราผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมที่ต้องการได้

■ กลยุทธ์ทางด้านสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆ หลากหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถรับรู้และจดจำชื่อบริษัทและชื่อโครงการของบริษัทได้ ดังนี้

- 1) การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น บ้ายบิลบอร์ด บ้ายบอกทาง เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่รอบๆ โครงการหรือบริเวณใกล้เคียงกับทำเลที่ตั้งโครงการเป็นหลัก หรือในพื้นที่รอบๆ บริเวณกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- 2) การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (Below The Line) การตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแบบเจาะจง เป็นการสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมทางการตลาด เพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม เฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail) การออกบูธขายบ้านตามสถานที่ต่างๆ 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) การ

สื่อสารผ่าน 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 และการควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาย่างใกล้ชิด ทำให้โครงการที่ผ่านมาของบริษัทฯ สามารถส่งมอบงานให้กับลูกค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารการเงินและต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้เป็นอย่างดี

■ การบริการหลังการขาย

กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีบริการหลังการขาย เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านของกลุ่มบริษัทฯ โดยจะมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกสบายให้กับลูกค้าในการติดต่อสื่อสารกับกลุ่มบริษัทฯ เพื่อบ่มเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยมีการบริการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าตั้งแต่การขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน การตรวจรับมอบบ้าน การโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการให้บริการหลังการขายอื่นๆ หลังจากย้ายเข้ามาในบ้าน

■ ภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัท

ภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัท เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบบริเวณรอบกรุงเทพมหานคร โดยมีเอกลักษณ์ด้านรูปแบบของโครงการ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ทำให้ลูกค้าบริเวณรอบกรุงเทพมหานครสามารถจดจำแบรนด์ “คุนาลัย” ว่าเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคุ้มค่า น่าซื้อ

■ ประสิทธิภาพของผู้บริหาร

กลุ่มบริษัท มีการบริหารงานอย่างมืออาชีพ โดยทีมงานที่มีคุณภาพและมีวิสัยทัศน์ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัท เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ทำให้การทำงานของกลุ่มบริษัท มีความชัดเจนโปร่งใส รวมถึงการนำแนวคิดใหม่ๆ มาใช้ในการพัฒนาองค์กร และผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับพนักงาน โดยเน้นการให้พนักงานมีความรู้ มีการจัดอบรมด้านต่างๆ โดยกลุ่มบริษัท สามารถรักษานักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัท ได้ในระยะยาว รวมถึงสามารถขับเคลื่อนกลุ่มบริษัท ให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน

■ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ก่อนการพัฒนาโครงการต่างๆ กลุ่มบริษัท มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น เพื่อพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการ เพื่อนำมาต่อยอดในการกำหนดรูปแบบโครงการ และการกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งสิ่งเหล่านี้ส่งผลให้สามารถปิดการขายได้รวดเร็ว และเป็นการรักษาระดับกำไรของกลุ่มบริษัท ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมตามที่กำหนดไว้

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัท เป็นลูกค้าชาวไทยวัยทำงานอายุประมาณ 21-55 ปี โดยส่วนใหญ่ผู้หญิงเป็นผู้ตัดสินใจในการซื้อสินค้าโดยมีลักษณะในการทำงานหนัก ชอบท่องเที่ยว อีกทั้งยังมองหาสินค้าที่คุ้มค่า มีจุดประสงค์ในการซื้อคือต้องการที่พักอาศัยเพิ่มเติมต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีวันหยุดพักผ่อนที่ได้พักผ่อนอย่างแท้จริง ส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อบ้านหลักแรก และมักเป็นการซื้อเพื่อเป็นของขวัญให้ผู้อื่น เช่น บิดา มารดา ให้ใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุการทำงาน โดยผู้ซื้อจะมีเงินเดือนเฉลี่ยขั้นต่ำ 30,000 บาทขึ้นไป โดยลูกค้าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท เป็นกลุ่มลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่บริเวณนนทบุรี และเป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อการเก็งกำไร ทั้งนี้สามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็น 3 กลุ่ม ตามระดับราคาของสินค้าดังนี้

โครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
คุณาลัย ปีกินส์ 2	ทาวน์โฮม	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน หรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
คุณาลัย จอย ออน 314 / คุณาลัย พรีเมียม	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
คุณาลัย พาร์โก้	บ้านเดี่ยว	กลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่ และมีครอบครัวที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย (3 Generation) มีรายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยบริเวณรอบกรุงเทพมหานคร ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือระบบขนส่งมวลชนอื่นๆ ใกล้แหล่งชุมชน โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการมองหากลุ่มลูกค้าใหม่ตลอดเวลา เพื่อเป็นการเพิ่มโอกาสในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการตั้งอยู่บริเวณจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่มีการเดินทางสะดวกสบาย ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวก

2.2) สภาพการแข่งขัน

2.2.1) ภาพรวมเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2564 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ต่อเนื่อง ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยลดลงต่อเนื่องจากปี 2563 – 2564 จากจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2562 ที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยจำนวน 39.7 ล้านคน เหลือ 6.7 ล้านคนในปี 2563 และเหลือ 0.4 ล้านคนในปี 2564 (ที่มา : กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา) แม้ว่าภาคการส่งออกของประเทศไทยจะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง โดยปี 2564 มูลค่าการส่งออกสะสมคิดเป็น 8.542 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ 18.91 และมีการนำเข้าสะสมในปี 2564 คิดเป็นมูลค่า 8.549 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ 32.01 (ที่มา : สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์)



ที่มา : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

การส่งออกสินค้า และการลงทุนและการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชน ทำให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ปี 2564 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 1.6% จากปี 2563 ที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) -6.1% โดยเศรษฐกิจไทยปี 2564 มีการปรับตัวดีในไตรมาส 2 และหดตัวลงในไตรมาส 3 ขยายตัวในไตรมาสที่ 4 ที่ร้อยละ 1.9 ในปี 2564 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เกิดจากส่งออกที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเทียบกับการส่งออกในปี 2563 ซึ่งมูลค่าการส่งออกในปี 2564 เติบโตถึง 18% โดยการส่งออกมาจากหลายสินค้า เช่น เครื่องจักรและอุปกรณ์, รถยนต์นั่ง, รถกระบะ, เคมีภัณฑ์ เป็นต้น และมีการขยายตัวในการส่งออกไปยังประเทศคู่ค้าโดยเฉพาะประเทศที่มีการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เช่น สหรัฐฯ , กลุ่มยูโรโซน, สหราชอาณาจักร, จีน เป็นต้น นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก การอุปโภคภาครัฐบาลมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.2 ในปี 2564 เติบโตจากปี 2563 ที่อยู่ที่ร้อยละ 1.4 เท่านั้น รวมถึงการฟื้นตัวจากอุปสงค์การบริโภคภาคเอกชน ที่เคยติดลบร้อยละ 1 ในปี 2563 เป็นปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 0.3 ในปี 2564

2.2.2) ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2564 ยังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งส่งผลต่อการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ และส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์แนวสูง (อาคารชุด) ที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากปี 2563 จากการลดลงของกำลังซื้อเป็นอย่างมาก ส่วนหนึ่งมาจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง ทำให้กำลังซื้อจากลูกค้าต่างชาติหายไป นอกจากนี้จากสถานการณ์ดังกล่าวทำให้พฤติกรรมของลูกค้าเปลี่ยนแปลงไป อาทิเช่น การทำงานจากบ้าน การทำงาน

สถานที่อื่นที่ไม่ใช่ออฟฟิศ การเรียนออนไลน์ เป็นต้น จึงทำให้การเดินทางจากบ้านไปยังที่ทำงานเปลี่ยนไป และมีการใช้ชีวิตประจำวันภายในบ้านมากขึ้น และต้องอยู่ร่วมกันภายในบ้านหลายคน ทำให้ความต้องการห้องชุดลดลง และเปลี่ยนเป็นความต้องการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับพื้นที่ในการใช้ชีวิตในบ้านมากขึ้น จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์แนวราบมีการเติบโตเพิ่มขึ้นจากความต้องการที่แท้จริง

ในปี 2564 ยอดขายได้รวมเติบโตขึ้นประมาณ 10.9% จากปี 2563 โดยยอดขายที่เติบโตเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จะมาจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบเป็นหลัก โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของยอดขายบ้านแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็น 11.7% จากปี 2563 และเป็นการเพิ่มขึ้นของยอดขายบ้านแนวราบประเภททาวน์เฮ้าส์ คิดเป็น 28.2% จากปี 2563 สำหรับอสังหาริมทรัพย์แนวสูงประเภทอาคารชุดมียอดขายในปี 2564 ไกล่เคียงกับปี 2563 (ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด)

ยอดขายได้แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2537- 2564



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สำหรับภาวะอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 มีโอกาสเติบโตเพิ่มขึ้นจากที่ภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

1. การต่ออายุมาตรการลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์สำหรับบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565
2. ธนาคารแห่งประเทศไทย ผ่อนคลายอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็น 100%

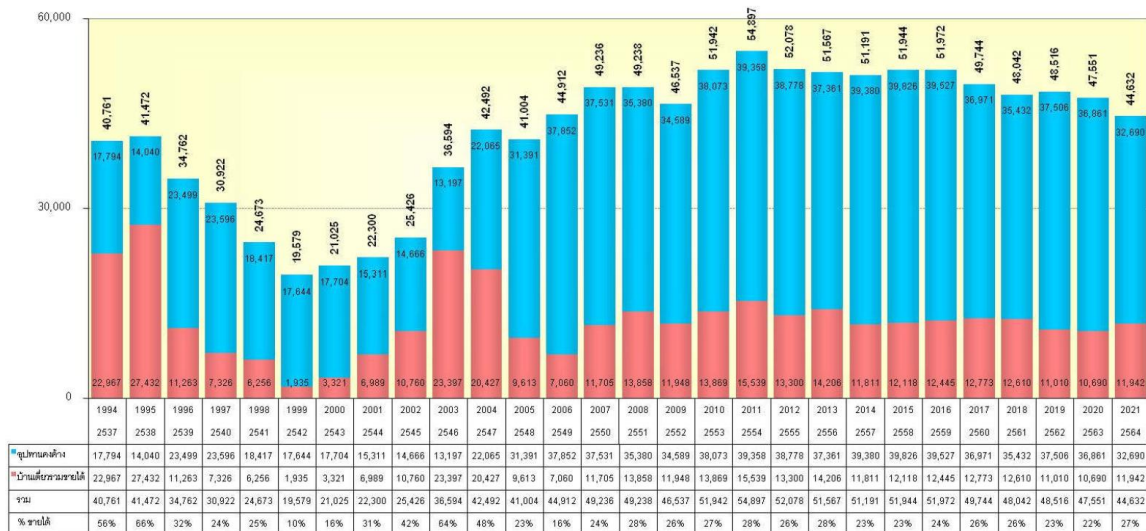
- กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป
- กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาที่ 1 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการปรับตัวให้เข้ากับภาวะกำลังซื้อของผู้บริโภค การปรับราคาและการลดค่าใช้จ่ายให้กับผู้บริโภคส่งผลให้ตัวเลขการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น

2.2.3) การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ

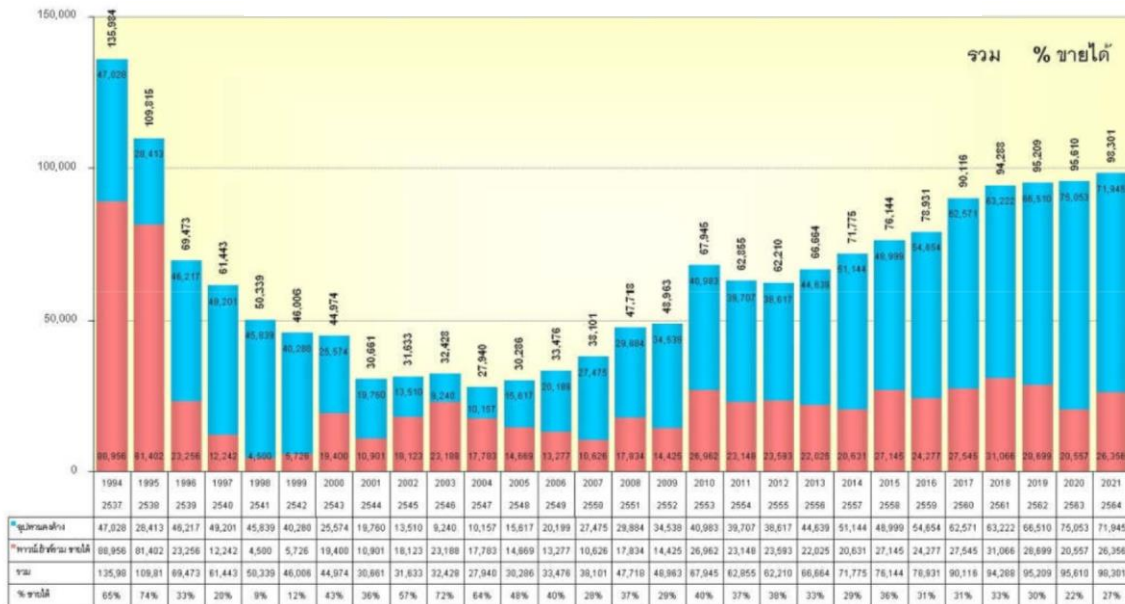
การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบนั้นมีคู่แข่งหลายราย โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคู่แข่งส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบที่มีทำเลใกล้เคียงกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เนื่องจากโดยทั่วไปแล้วการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้ระยะเวลาในการพัฒนา ประกอบกับช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้บริษัท นอกตลาดหลักทรัพย์ ประสบปัญหาการขาย การบริหารสภาพคล่องและการขอสินเชื่อโครงการกับสถาบันการเงิน จึงทำให้บริษัท ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีการขยายโครงการเพิ่มมากกว่าบริษัท นอกตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งบริษัท ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีศักยภาพในการศึกษาความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป หรือสามารถพัฒนาโครงการให้ตรงกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนมากขึ้น โดยยอดขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบทั้งบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ มียอดขายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ผ่านมา

กราฟแสดงยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของ “บ้านเดี่ยว”



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอรั่เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

กราฟแสดงยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของ “ทาวน์เฮาส์”



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

หากพิจารณาสภาพการแข่งขันในตลาดแล้วกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าทำเลที่ตั้งโครงการของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีศักยภาพ และมีแนวโน้มการเติบโตสูง เช่น พื้นที่ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า หรือพื้นที่ส่วนต่อขยายจุดขึ้น-ลงทางด่วน เป็นต้น นอกจากนี้ทุกโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ และสามารถให้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุด ซึ่งสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และทำให้มีการแนะนำแบบบอกต่อ อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับบริการลูกค้า เช่น การอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อ เป็นต้น

โดยปัจจัยที่ลูกค้าใช้เพื่อตัดสินใจเพื่อเลือกซื้อที่พักอาศัย โดยหลักแล้วมาจากทำเลที่ตั้ง ความสะดวก ราคาต่อตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่เขตนนทบุรี ยังเป็นทำเลที่อยู่อาศัยที่มีคนค้นหาในกรุงเทพฯ ปริมาณมากที่สุด โดยมีระบบสาธารณูปโภคที่ดีมีระบบขนส่งมวลชนและอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ ซึ่งเอื้ออำนวยแก่ผู้ที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพฯ และบริเวณข้างเคียงนนทบุรี นอกจากนี้ ราคาที่อยู่อาศัยยังมีมูลค่าเฉลี่ย 2 – 6 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมแก่ผู้ที่มีเงินเดือนเฉลี่ยขั้นต่ำ 30,000 บาทขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี แบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์ของแต่ละโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (บางบัวทอง)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการคุณาลัย พรีเมียม (ราคาเริ่มต้น 3.79 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ อณาสิริ โดยบริษัท แสตนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการศูนย์ค้าปลีก พาร์โก้ (ราคาเริ่มต้น 4.59 ล้านบาท) 	
บ้านเดี่ยว (ฉะเชิงเทรา)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการศูนย์ค้าปลีก จอย ฮอน 314 (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมารวย มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท มารวย เรย์ลเอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.1-4.8 ล้านบาท โครงการเพฟ มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท โครงการเพฟ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท โครงการ บ้านโพธิ์ วิลล์ โดยบริษัท สินธร จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.69 ล้านบาท โครงการแลนด์ไฮโอ โซธร โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 2.6 – 5.6 ล้านบาท โครงการเดอะแพลนท์ ศรีโสธร โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 4-7 ล้านบาท โครงการ เดวา โดยบริษัท จักรพรรดิ ศิวาลัย จำกัด ราคาเริ่มต้น 5.3 ล้านบาท
บ้านแฝด (บางบัวทอง)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการศูนย์ค้าปลีก พรีเมียม (ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท) โครงการศูนย์ค้าปลีก บีกินส์ 2 (ราคาเริ่มต้น 2.89 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ The Essence โดยบริษัท ทีสมา เรย์ลเอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.09-3.30 ล้านบาท โครงการบ้านธงสีริ 3 กาญจนภิเษก – บางบัวทอง โดยบริษัท ธงสีริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท
บ้านแฝด (ฉะเชิงเทรา)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการศูนย์ค้าปลีก จอย ฮอน 314 (ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมารวย โซธร 4 โดยบริษัท มารวย เรย์ลเอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท (ปิดการขาย) โครงการเดอะทรัสต์ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท (ปิดการขาย) โครงการ บ้านโพธิ์ วิลล์ โดยบริษัท สินธร จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.6-3.6 ล้านบาท โครงการมารวย มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท มารวย เรย์ลเอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.6-4.8 ล้านบาท โครงการแลนด์ไฮโอ โซธร โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 2.6 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		<ul style="list-style-type: none"> โครงการเพฟ มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 3.6 ล้านบาท โครงการ เดวา โดยบริษัท จักรพรรดิ คิววาลัย จำกัด ราคา 4.29 ล้านบาท
ทาวนิโฮม / อาคารพาณิชย์	<ul style="list-style-type: none"> โครงการคูนาลัย ปีกินส์ 2 (ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท) โครงการคูนาลัย คอร์ทยาร์ด เฟส 2 (ราคาเริ่มต้น 3.59 ล้านบาท) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ The Essence โดยบริษัท ทีสมา เรียวเอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.2 ล้านบาท (ทาวนิโฮม) โครงการบ้านธงสิริ 3 กาญจนภิเษก – บางบัวทอง โดยบริษัท ธงสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 2.39 ล้านบาท (ทาวนิโฮม) / ราคาเริ่มต้น 3.69-3.99 ล้านบาท (อาคารพาณิชย์) โครงการพลีโน โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 2.29 ล้านบาท (ทาวนิโฮม) โครงการพรีโม่ โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 2.09 ล้านบาท (ทาวนิโฮม) โครงการภูมิธรา โดยบริษัท ธงชัย เรียว เอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.2 ล้านบาท (ทาวนิโฮม) / ราคาเริ่มต้น 5.2 ล้านบาท (อาคารพาณิชย์) โครงการแฮมมิลตัน โดยบริษัท ดี-แลนด์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.16 ล้านบาท (ทาวนิโฮม)

ทั้งนี้หากพิจารณาขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ พบว่ากลุ่มบริษัทฯ สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เข้ามาประกอบธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง โดยมีปัจจัยสนับสนุนการแข่งขัน ดังนี้

1. บริษัทฯ มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณเขตบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีมากกว่า 10 ปี ทำให้บริษัทฯ มีความเข้าใจในความต้องการของผู้พักอาศัยในบริเวณดังกล่าว และสามารถพัฒนาผลิตภัณฑ์ ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ได้อย่างตรงจุด
2. กลุ่มบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ จึงมุ่งเน้นออกแบบบ้านให้เหมาะสมตามความต้องการของลูกค้าที่มองหาบ้านใหม่ได้อย่างเหมาะสมกับแต่ละระดับราคาของบ้าน

3. กลุ่มบริษัท มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบเมืองที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย อาทิ สโมสรที่มีให้บริการห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และทะเลสาบ เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนให้แก่ผู้ซื้อโครงการ
4. กลุ่มบริษัท มีความสัมพันธ์อันดีต่อสถาบันการเงินหลายแห่ง ที่พร้อมจะสนับสนุนลูกค้าของบริษัท ในการให้สินเชื่อบ้านเพื่ออยู่อาศัย อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า คู่ค้า คนในท้องถิ่น และ ชุมชนรอบข้าง
5. กลุ่มบริษัท ได้รับผลดีจากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนปรนมาตรการคุมเข้มสินเชื่อ บ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือ ทาวน์โฮม จะได้รับประโยชน์จากการผ่อนปรนดังกล่าว ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัทจะซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัย

2.3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การจัดหาที่ดิน

ลูกค้าเป็นเป้าหมายของกลุ่มบริษัท เพื่อให้มีการวางรูปแบบโครงการให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และปริมาณความต้องการบ้านของกลุ่มเป้าหมายของกลุ่มบริษัท จากนั้นกลุ่มบริษัท จึงจะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด ด้านการเงิน การก่อสร้าง หรือข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแสดงให้เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และสามารถสร้างผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมได้ กลุ่มบริษัท จึงจะกำหนดราคาซื้อ และทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น

การจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัท มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างด้วยตนเองโดยฝ่ายปฏิบัติการโครงการ ทั้งนี้ ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายปฏิบัติการโครงการจะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องซื้อทั้งหมดเบื้องต้นแล้วจึงส่งให้บริษัทที่ปรึกษาภายนอกซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างอีกครั้งโดยราคาในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากงบประมาณการก่อสร้าง และเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้งผ่านแผนกจัดซื้อโดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการจัดซื้อตามขั้นตอนภายใต้งบประมาณที่กำหนด ซึ่งจะทำการตรวจสอบราคา ตีอรรถราคา จัดทำรายงานสรุปการคัดเลือก และแนบใบเสนอราคาจากผู้ขายหรือผู้ให้บริการ พร้อมทั้งนำเสนอให้ฝ่ายงานที่ร้องขอเพื่อทำการคัดเลือกและอนุมัติตามลำดับขั้น

หากในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหลักมีการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวลดลง กลุ่มบริษัท จะทำการเจรจากับผู้ขายให้มีการปรับเปลี่ยนราคาให้เป็นไปตามราคาตลาด

หรือกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวขึ้น กลุ่มบริษัท จะทำการหาผู้ขายวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น เพื่อตรวจสอบราคาที่เป็นประโยชน์ในแต่ละผู้ขายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งเพิ่มทางเลือกในการหาวัสดุก่อสร้างทดแทน เพื่อให้ต้นทุนการก่อสร้างมีการปรับขึ้นในระดับที่ควบคุมได้ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายที่จะซื้อวัสดุก่อสร้างมาเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาแรงงานในการก่อสร้างโครงการกลุ่มบริษัท จะใช้วิธีการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอก (Outsource) โดยมีผู้รับเหมาหลัก 4 ราย เป็นผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัท ว่าจ้างจัดหาจากภายนอก มีทั้งแรงงานก่อสร้างซึ่งทำหน้าที่ก่อสร้าง, แรงงานสถาปัตยกรรมซึ่งเป็นแรงงานฝีมือประเภทงานตกแต่งอาคาร งานวางระบบไฟฟ้า ประปาและสุขาภิบาล ซึ่งการว่าจ้างแรงงานจากภายนอก เป็นการบริหารด้านต้นทุนแรงงานเนื่องจากช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายมากกว่าเมื่อเทียบกับการจัดตั้งแผนกขึ้นมาใหม่อย่างเต็มรูปแบบที่จะต้องมีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นทั้งค่าจ้างพนักงาน รวมถึงสวัสดิการต่างๆกลุ่มบริษัท จึงใช้นโยบายการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอกเพื่อลดปัญหาดังกล่าว

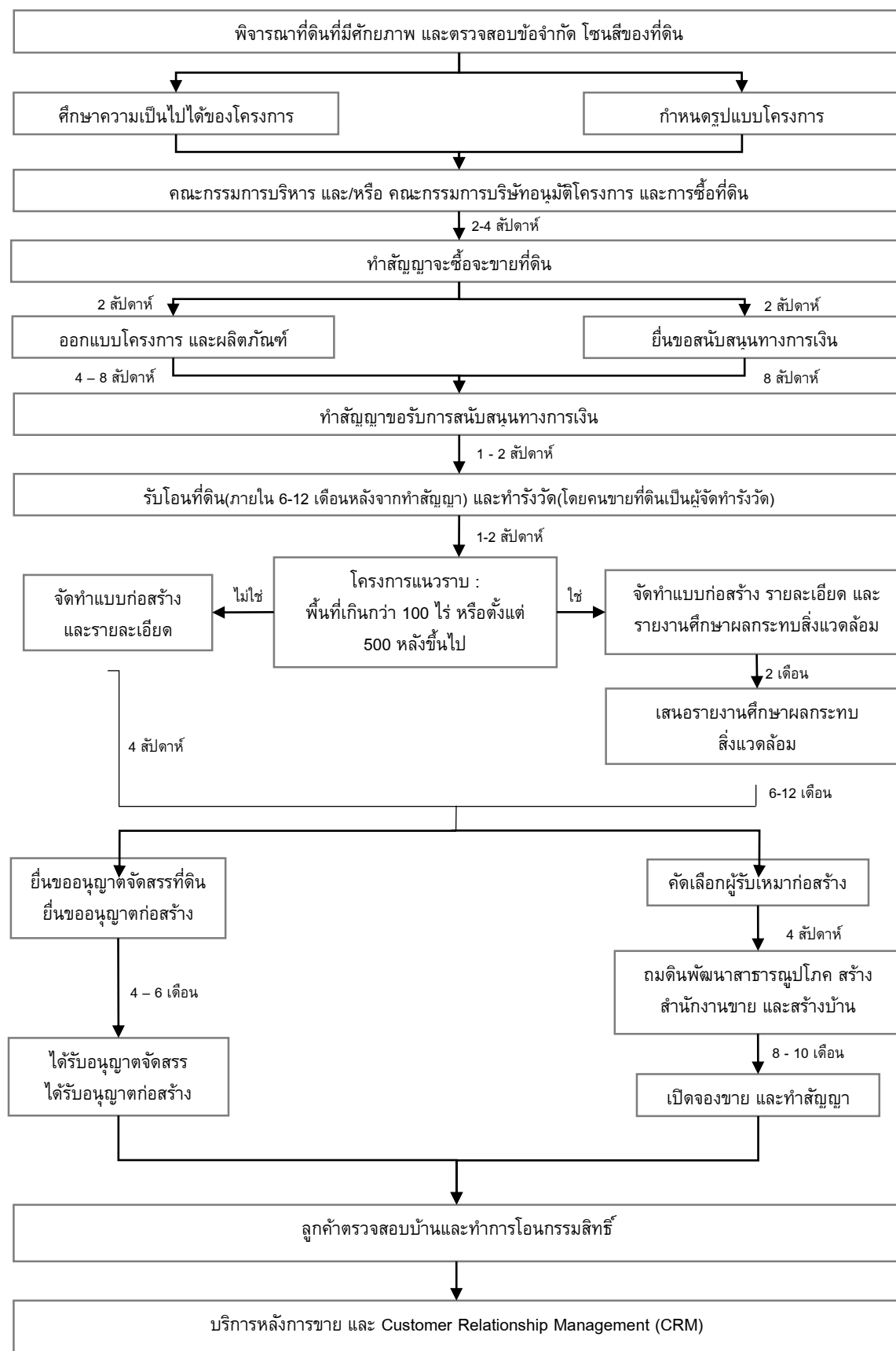
อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัท มีนโยบายการจัดหาผู้รับเหมาเพิ่มจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยการจัดหาผู้รับเหมาแต่ละครั้งกลุ่มบริษัทกำหนดนโยบายให้ต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการพิจารณาผู้รับเหมาซึ่งจะทำการพิจารณา คัดเลือกจากหลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน รวมทั้งยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและมีการจัดทำรายชื่อผู้รับเหมา (Supplier List) เพื่อเป็นฐานข้อมูลเพื่อมิให้เกิดการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งมากเกินไป

การบริการหลังการขาย

ฝ่ายบริการหลังการขายรับผิดชอบดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยการให้บริการหลังการขายครอบคลุม ตั้งแต่ การดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ จนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ

กระบวนการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะใช้เวลาเฉลี่ยประมาณ 16-18 เดือน
ดังนี้



การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบของหน่วยงานราชการในเรื่องของการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้โครงการอาคารชุดที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไป ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

มาตรการต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งที่คุณสมบัติให้มีความสำคัญและจัดให้มีในทุกโครงการตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง อาทิ มีการควบคุมไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าสู่พื้นที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างของโครงการ การนำขยะหรือสิ่งเหลือใช้ไปทิ้งหรือกำจัดตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ บริษัทฯ จัดให้มีระบบการกำจัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทฯ สร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อบำบัด เพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้างโดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อบ้านที่สร้างและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด มาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ เน้นและให้ความสำคัญ อีกทั้งยังจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ ไม่เคยได้รับการร้องเรียนในประเด็นเรื่องการประกอบกิจการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

การวิจัยและพัฒนา

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการ และสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้าน โดยจะต้องมีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์และพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า ทิศทางลมต่างๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาตั้งแต่ทำเลที่ตั้งที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการ ศักยภาพของทำเลที่ตั้ง ภาวะการแข่งขัน รวมถึงการศึกษาวิจัยลักษณะความต้องการของผู้บริโภค เพื่อให้สินค้าตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด และเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนา มีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก 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. 64	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	94.40	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน การออกหุ้นกู้
2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,360.59	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน การออกหุ้นกู้
3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	20.07	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
4) ที่ดินรอการพัฒนา	119.97	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน การออกหุ้นกู้
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.18	บริษัทฯ	ไม่มี
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	3.52	บริษัทฯ	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,599.73		

▪ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 94.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 64	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน	32.05	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันการออก หุ้นกู้ จำนวน 27.38 ล้านบาท
2) ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5.99	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันการออก หุ้นกู้
3) อาคารสำนักงาน	29.71	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันการออก หุ้นกู้ จำนวน 5.55 ล้านบาท
4) เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	11.51	บริษัทฯ	ไม่มี
5) อุปกรณ์ และเครื่องมือช่าง	0.07	บริษัทฯ	ไม่มี
6) ยานพาหนะ	0.11	บริษัทฯ	ไม่มี
7) ที่ดินทะเลสาบ-ตดบัญชี	14.96	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันการออก หุ้นกู้
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	94.40		

■ **ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 1,360.59 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ⁵ (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	อาคารพาณิชย์	โฉนดเลขที่ 178957 เลขที่ดิน 507 หน้าสำรวจ 23177 ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	40.90	57.49 ¹	12 มกราคม 2565	บริษัทฯ	ไม่มี
คุณาลัย บีกินส์ 2	แนวราบ ทาวน์โฮม	โฉนดเลขที่ 191960 เลขที่ดิน 221 หน้าสำรวจ 25178 ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	263.02	227.00 ¹	12 มกราคม 2565	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 87.32 ล้านบาท
คุณาลัย จอย ฮอน 314	แนวราบ บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 15538 และ 87594 เลขที่ดิน 112 และ 1120 หน้าสำรวจ 750 และ 4390 ตำบลบางพระ อำเภอ ฉะเชิงเทรา จังหวัด ฉะเชิงเทรา	127.87	127.35 ¹	7 มกราคม 2565	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 26.64 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน ⁵ (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย พีรม	แนวรwap บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 192919 เลขที่ดิน 223 หน้าสำรวจ 25238 ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	182.29	241.70 ⁴	28 ธันวาคม 2564	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันกับเงิน กู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระ ไม่มี
คุณาลัย พริโก้	แนวรwap บ้านเดี่ยว	โฉนดเลขที่ 14666, 159017- 159024 เลขที่ดิน 65, 201- 204, 51-54 หน้าสำรวจ 531, 16029-16036 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี	134.08	145.86 ³	10 มกราคม 2565	บริษัทย่อย	จำนองเป็นหลักประกันกับเงิน กู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระ คงเหลือ 68.37 ล้านบาท
คุณาลัย ดีซี	แนวรwap บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 1423, 204035- 204037 และ 11826 เลขที่ดิน 6, 427-429 และ 2 หน้า สำรวจ 23832, 25850- 25852 และ 437 ตำบลพิมล ราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี	182.55	198.41 ²	1 กันยายน 2564	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันกับเงิน กู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระ คงเหลือ 87.89 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ⁵ (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัยนาวรา	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดที่ดินจำนวน 445 ฉบับ ที่ตั้ง ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	428.72	491.46 ¹	21 ตุลาคม 2564	บริษัท	จำนองเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 15.00 ล้านบาท
โครงการในอนาคต	-	-	1.16	-	-	บริษัท	ไม่มี
รวม			1,360.59	1,489.27			

หมายเหตุ : ¹ ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ จำกัด โดยนายวิเศษ นัยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

² ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ จำกัด โดยนายวิเศษ นัยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

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

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

⁵ เรื่องการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาการด้อยค่าตามหลักการมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จะต้องหามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (วิธีที่คิดหาผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการเป็นหมู่บ้านจัดสรร) โดยหากมูลค่าสุทธิที่ได้รับมีมูลค่าสูงกว่าราคาตามบัญชี ที่ดินของโครงการจะไม่ถูกพิจารณาการด้อยค่า ซึ่งก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จะจัดทำโครงการประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินเพื่อประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่แล้วเป็นรายโครงการ โดยหากผลตอบแทนของโครงการเหมาะสมจึงจะเริ่มพัฒนา ดังนั้นทุกโครงการที่ถูกบันทึกในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีผลตอบแทนที่คาดหวังเป็นกำไรสุทธิในแต่ละโครงการ รวมทั้งในอดีตไม่มีข้อบ่งชี้ว่ามีขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ จึงไม่มีโครงการใดของของ บริษัทฯ ที่ถูกพิจารณาการด้อยค่า

■ ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 119.97 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่า สุทธิ ตาม บัญชี (ล้าน บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 178744 เลขที่ดิน 547 หน้าสำรวจ 23149 ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	17-0-47.7	86.95	85.60	21 กรกฎาคม 2564	บริษัทย่อย	จำนองเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 16857, 16859, 15541 เลขที่ดิน 720, 717, 718 หน้าสำรวจ 946, 948, 753 ตำบลบางพระ อำเภอ เมืองชะเชิงเทรา จังหวัด ชะเชิงเทรา	1-0-37	6.57	7.27	6 มกราคม 2565	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 10809, 16858 เลขที่ดิน 721, 719 หน้าสำรวจ 577, 947 ตำบลบางพระ	0-3-63	5.45	6.03	6 มกราคม 2565	บริษัทย่อย	จำนองเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้

รายการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่า สุทธิ ตาม บัญชี (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
	อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัด ฉะเชิงเทรา						
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 8128 เลขที่ดิน 24 หน้าสำรวจ 319 ตำบลบางบัว ทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี	9-1-10	21.00	-	-	บริษัทฯ	ไม่มี
รวม			119.97	98.90			

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

■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ คือ สโมสรร่วมกลาง ซึ่งภายในมีห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ รวมถึงห้องออกกำลังกายอื่นๆ เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยผู้ให้บริการจะต้องชำระค่าใช้บริการแก่ผู้ให้บริการสโมสร ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าสโมสรกับบุคคลภายนอกรายหนึ่ง เพื่อให้เข้ามาเป็นผู้ให้บริการงานสโมสรให้แก่ลูกค้า โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 20.07 ล้านบาท

รายการ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
สโมสร	1-3-65	20.07	28.54 ¹	4 มกราคม 2564	บริษัทฯ	จำนองเป็น หลักประกันการ ออกหุ้นกู้

หมายเหตุ : ¹ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ นุ้ยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

■ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 1.18 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564
ลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	1.18

■ สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 3.52 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564
ยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน	3.52

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” ซึ่ง
มีรายละเอียด ดังนี้

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

■ สัญญากรรมธรรม์ประกันภัย

กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการทำประกันภัยซึ่งคุ้มครองครอบคลุมบริเวณที่ตั้งสำนักงานใหญ่และ
สำนักงานขายของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่ม
บริษัทฯ ได้จัดให้มีการทำประกันภัย และกำหนดให้บริษัทฯ เป็นผู้เอาประกันภัย เว้นแต่กรณีที่กลุ่ม
บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับประกันภัยจะระบุเป็นชื่อ
ธนาคารผู้ให้กู้ในโครงการนั้นๆ

รายละเอียดกรรมธรรม์ประกันภัยของกลุ่มบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอา ประกันภัย/กรรมธรรม์	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	วงเงินประกัน อัคคีภัย (ล้านบาท)
คุณาลัย จอย ออน 314	<u>บ้านที่อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง</u> - ประกันอัคคีภัยสำหรับสิ่ง ปลูกสร้างไม่รวมฐานราก - ประกันภัยธรรมชาติ ต่างๆ	1 ปี (15 ต.ค. 2564 – 15 ม.ค. 2565)	ธนาคารผู้ให้กู้ ของ โครงการ	30.00
คุณาลัย พรีเมียม	<u>บ้านที่อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง</u> - ประกันอัคคีภัยสำหรับสิ่ง ปลูกสร้างไม่รวมฐานราก - ประกันภัยธรรมชาติ ต่างๆ	1 ปี (12 มิ.ย. 2564 – 12 มิ.ย. 2565)	ธนาคารผู้ให้กู้ ของ โครงการ	112.00
คุณาลัย บีกินส์ 2	<u>บ้านที่อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง</u> - ประกันอัคคีภัยสำหรับสิ่ง ปลูกสร้างไม่รวมฐานราก	1 ปี (26 ก.พ. 2564 – 26 ก.พ. 2565)	ธนาคารผู้ให้กู้ ของ โครงการ	50.00

โครงการ	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เฝ้า ประกกันภัย/กรรมธรรม์	ระยะเวลาประกกันภัย	ผู้รับประโยชน์	วงเงินประกกัน อัคคีภัย (ล้านบาท)
	- ประกกันภัยธรรมชาติ ต่างๆ			
อาคารสำนักงานใหญ่ และสโมสร	<u>ประกกันความเสี่ยงภัย</u> <u>ทุกชนิดสำหรับ</u> <u>ทรัพย์สินต่างๆ ดังนี้</u> - สิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐาน ราก รวมส่วนปรับปรุงต่อ เติมอาคาร - เครื่องตักแต่งติดตั้ง เครื่องใช้ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์และ ทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายใน อาคาร - ที่จอดรถ - ระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ ยกเว้น อุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์ทุกชนิดที่ เครื่องย้ายได้	1 ปี (28 ก.ย. 2564 – 28 ก.ย. 2565)	บริษัทฯ	47.13

2.5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน
หน่วยที่จองและ/หรือทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 89 หลัง คิดเป็น
มูลค่าเท่ากับ 303.03 ล้านบาท โดยมีละเอียดตามตาราง ดังนี้

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	จำนวน คงเหลือขาย (หลัง)	ความคืบหน้า ในการ ก่อสร้าง (%)	จำนวนหน่วยที่ขาย แล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่ คาดว่าจะโอน กรรมสิทธิ์
					จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	
คุณาลัย บีกินส์ 2	726.82	307	255	48.93	20	57.90	ไตรมาส 1 ปี 65

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	จำนวน คงเหลือขาย (หลัง)	ความคืบหน้า ในการ ก่อสร้าง (%)	จำนวนหน่วยที่ขาย แล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่ คาดว่าจะโอน กรรมสิทธิ์
					จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	891.28	261	27	94.00	1	3.29	ไตรมาส 1 ปี 65
คุณาลัย จอย ออน 314	476.08	132	45	88.11	12	41.18	ไตรมาส 1 ปี 65
คุณาลัย พรีเมียม	1,417.34	411	64	83.78	54	190.56	ไตรมาส 1 ปี 65
คุณาลัย พาร์โก้	484.79	96	94	22.81	2	10.10	ไตรมาส 1 ปี 65
รวม	3,996.31	1,207	485		89	303.03	

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

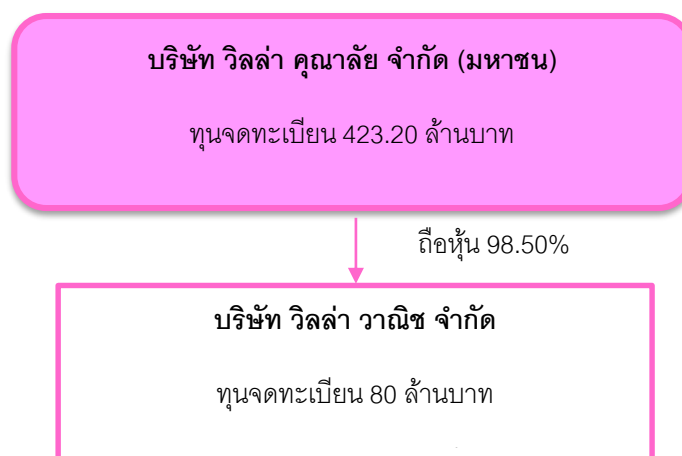
1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

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

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	การประกอบธุรกิจ
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	98.50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



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	: www.kunalai.co.th
E-Mail	: info@kunalai.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 423,199,996.50 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	: 343,199,962 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/หรือเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามที่สรุปดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรต์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณปริญญญา เทวอักษร ³		คุณไพศาล ตั้งขวณิช	
		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. คาร์นิวัล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินและ ทรัพย์สินของครอบครัวเทวอักษร และประกอบธุรกิจสนามฝึกซ้อม กอล์ฟ และทำตลาดให้เช่า				10.38%		10.38%		
บจก. กาญจนานิพัฒน์	ให้เช่าที่ดิน และอาคารของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%		10.38%		

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณปริญญญา เทวอักษร ³		คุณไพศาล ตั้งขวณิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
บจก. เทววรรณ	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร และให้เช่าที่ดิน ทำลานจอดรถ				10.38%		10.38%		
บจก. เซนเทนเนียล แคปปิตอล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%		10.38%		
บจก. ที.ยู.เค.แลนด์ ¹	ถือลงทุนระยะยาวในทรัพย์สินซึ่ง เป็นทรัพย์สินมรดกของครอบครัว ของคุณปริญญญา 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					/	5.00%		
บจก. บ้านคุณาภ ²	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดย อยู่ในระหว่างปิดบริษัท หลังจาก ขายบ้านที่ยังเหลืออยู่หมด		7.00%						11.00%
บจก. คุณาวลัย ²	ลงทุนและถือหุ้นในบมจ. วิลล่า คุณาลัย และปล่อยอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า เช่น อาคารพาณิชย์ เป็นต้น		30.00%	/	30.00%				

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณปริญญญา เทวอักษร ³		คุณไพศาล ตั้งขวณิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
บจก. บ้านชมพู ²	ถือครองที่ดินพร้อมให้เช่าทำตลาด ที่จ.นนทบุรี	/	100.00%						
บจก. อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ ²	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%

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

² กลุ่มบริษัทนี้ และบริษัทฯ ได้จัดทำสัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ (สัญญาไม่ทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัทฯ) ขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งมีเปิดเผยในหัวข้อนโยบาย หรือ มาตรการการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

³ คุณปริญญญา เทวอักษร ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564

ทั้งนี้ สามารถสรุปเป็นกลุ่มบริษัทใหญ่ๆ ได้ 3 กลุ่ม ดังนี้

- กลุ่มบริษัทผัสดรอปครัวเทวอักษร 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. บ้านคุณาภทร 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"> ■ คุณาวลัยตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัท กับ บริษัท บ้านชมพู่ จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	31 มกราคม 2562
คู่สัญญา	<p>บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านชมพู่ จำกัด (“บ้านชมพู่”)</p> <p>บ้านชมพู่ มีธุรกิจหลัก คือ ให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบ้านชมพู่ เป็นบุคคลเดียวกัน คือ คุณประวีรัตน์ เทวอักษร</p>
สาระสำคัญของสัญญา	<p>ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บ้านชมพู่ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจใดลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	<p>เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บ้านขมพุดกลางที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบ้านขมพุดปฏิบัติตามข้อห้ามในการประกอบธุรกิจตามข้อแรก เช่นเดียวกับบ้านขมพุด <p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บ้านขมพุด ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายซึ่งที่ดินของบ้านขมพุดที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด <p>หากบ้านขมพุดมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้แก่บุคคลอื่นใด บ้านขมพุดตกลงให้บริษัท มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ บ้านขมพุดประสงค์ที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลอื่น</p>
--	---

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัท 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 ศังขวงนิช)</p>
สาระสำคัญของสัญญา	<p>ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ RMP ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือประกอบกิจการอื่นใดโดยใช้ชื่อ "คุณา" หรือ "คุณาลัย" (รวมถึงชื่ออื่นใดที่คล้ายคลึงกันอันอาจทำให้เกิดความสับสนหรือเข้าใจผิด)

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

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัท กับ บริษัท บ้านคุณาภทร จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	11 กรกฎาคม 2562
คู่สัญญา	<p>บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านคุณาภทร จำกัด ("บ้านคุณาภทร")</p> <p>บ้านคุณาภทร มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</p> <p>โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบ้านคุณาภทร (คุณประวีรัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังขวณิช)</p>
สาระสำคัญของสัญญา	<p>ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านคุณาภทรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญานี้ บ้านคุณาภทรจะไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเพิ่มเติม ไม่ว่าได้มาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ก็ตาม บ้านคุณาภทรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญานี้ บ้านคุณาภทร จะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่โครงการที่ได้มีการพัฒนา ก่อนวันลงนามสัญญานี้ บ้านคุณาภทรตกลงว่าเมื่อบ้านคุณาภทรได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่ได้พัฒนาอยู่ก่อนหน้าสัญญานี้ จนแล้วเสร็จรวมทั้งได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นตามที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับ

	โครงการแล้วเสร็จ บ้านคุณนัทธจะดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านคุณนัทธโดยเร็ว
--	---

- จัดหมายรับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง¹

วันที่ และผู้เขียนจดหมาย	23 พฤศจิกายน 2561 - คุณปริญญญา เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณประวีรัตน์ เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณคุณา เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณไพศาล สังขวณิช
ผู้รับจดหมาย	บริษัทฯ
สาระสำคัญของจดหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ■ กรรมการแต่ละท่านได้รับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง (บริษัทที่มีธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์) ■ หากบริษัทตามที่ได้กล่าวข้างต้นเริ่มดำเนินการธุรกิจในขณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ กรรมการท่านดังกล่าวจะดำเนินการตามข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ <ul style="list-style-type: none"> - ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทฯ - ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทที่เริ่มดำเนินการธุรกิจในขณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ

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

- ให้นำเรื่องดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาปัญหาการไม่ปฏิบัติตามคำรับรองของกรรมการ รวมทั้งกำหนดมาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาละและ/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 2564

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
		จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท คุณาวลัย จำกัด	172,600,000	25.15
2	นายคุณา เทวอักษร	77,055,632	11.23
3	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	57,200,228	8.33
4	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	52,790,556	7.69
5	นายไพศาล ศังขวณิช	30,626,095	4.46
6	นางสาวณัฐวรรณ แซ่กั้ง	27,512,000	4.01
7	นายณรงค์เดช สายพรชัย	26,943,730	3.93
8	นางสุพิชชา สายพรชัย	26,926,730	3.92
9	นายกิตติพันธ์ สุขสมกิจ	11,938,860	1.74
10	นางสาวสวาทรี น้อมล้อม	10,920,492	1.59
	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	191,885,601	27.95
	ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย 2,169 ราย	629,199,696	91.67
	ผู้ถือหุ้นต่างด้าว 1 ราย	57,200,228	8.33
	รวม	686,399,924	100.00

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

1.4.1 จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

ทุนจดทะเบียน	:	423,199,996.50 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	:	343,199,962 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	:	686,399,924 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	0.50 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 กรณีที่บริษัทมีหลักทรัพย์แปลงสภาพ

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ประเภทหุ้นกู้แปลงสภาพชนิดระบุชื่อผู้ถือ มีสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน โดยมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 5,720 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
วัตถุประสงค์	เพื่อซื้อที่ดิน และโครงการเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ
แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ	1. เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และโครงการเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 100,000,000 บาท 2. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 20,000,000 บาท
ประเภท	หุ้นกู้แปลงสภาพชนิดระบุชื่อผู้ถือ มีสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน โดยมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขาย	ไม่เกิน 120,000,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	1,000 บาทต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ
จำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพ	ไม่เกิน 120,000 หน่วย
วิธีการเสนอขาย	บริษัทฯ จะเสนอขายทั้งจำนวนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิของตนได้ หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ขายในครั้งนี้ได้ โดยบริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน ในกรณีที่หุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่มีหุ้นกู้แปลงสภาพให้จัดสรร</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขาย หรือไม่จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพข้างต้นให้ผู้ถือหุ้นเดิมรายใด ๆ หากการเสนอขาย หรือจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว อาจเป็นผลให้ (ก) เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของประเทศไทย หรือต่างประเทศ หรือข้อบังคับของบริษัทฯ หรือ (ข) เป็นผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตาม กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออก และเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรือ (ค) ไม่เป็นไปตามวิธีการหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในการจัดสรรของบริษัทฯ</p> <p>อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเสนอขาย และจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมบางรายที่ไม่อยู่ในประเทศไทยโดยอาศัยข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศ</p>
สัดส่วนการจัดสรรแก่ผู้ถือหุ้นเดิม	<p>5,720 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี)</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่าจำนวน 5,720 หุ้นจะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้)</p>
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพ	<p>40,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 6.02 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัทฯ หลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพภายใต้สมมติฐานว่ามีการใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.73 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ รวมกับจำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นปันผลจำนวน 62,399,999 หุ้น และจำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 40,000,000 หุ้น และ จำนวนหุ้นที่รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 120,000,000 หุ้น ที่ออก และจัดสรรในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564)</p> <p>ทั้งนี้ จำนวนหุ้นรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่รวมกับจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จัดสรรไว้เพื่อรองรับหุ้นแปลงสภาพ หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ในครั้งอื่นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
อายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ	2 ปี 3 เดือน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ปีละ 4 ครั้ง โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือนของทุกปีนับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
ข้อจำกัดในการโอนหุ้นกู้แปลงสภาพ	-ไม่มี-
ราคาแปลงสภาพ	3.00 บาทต่อหุ้น หรือราคาอื่นใดที่เกิดจากการปรับราคาแปลงสภาพตามเงื่อนไขที่จะได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป
อัตราส่วนการแปลงสภาพ	1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 333.333333 หุ้น (หรืออัตราอื่นใดที่เกิดจากการปรับราคาแปลงสภาพตามเงื่อนไขที่จะได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป)
วันแปลงสภาพ	หลังจาก 2 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ และในวันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุ
สิทธิการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ	<p>ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพอาจมีสิทธิหรือไม่มีสิทธิขอให้บริษัทไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จนถึงวันทำการที่ 15 ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ("วันใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้าย") โดยไม่มีการบังคับการแปลงสภาพ ทั้งนี้ ณ ใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละรายจะมีทางเลือก 2 ทาง ได้แก่</p> <p>ก) <u>ขอให้ไถ่ถอนเป็นเงินสดทั้งจำนวน</u> ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะได้รับเงินสดจำนวน 1,000 บาทต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งเท่ากับมูลค่าของหุ้นกู้แปลงสภาพพร้อมกับการจ่ายดอกเบี้ยงวดสุดท้าย</p> <p>ข) <u>ขอให้ไถ่ถอนด้วยการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ</u> (มูลค่าของหุ้นกู้แปลงสภาพเท่ากับ 1,000 บาทต่อหน่วย) โดยจะไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพที่เหลืออยู่ทั้งจำนวนเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ราคาแปลงสภาพที่ 3.00 บาทต่อหุ้น (หรือราคาอื่นใดที่เกิดจากการปรับราคาแปลงสภาพ ตาม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เงื่อนไขที่จะได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป) ทั้งนี้ หากมีเศษหุ้นจากการคำนวณการแปลงสภาพ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับคืนเงินสดแทนเศษของจำนวนหุ้นดังกล่าว โดยให้นำเศษของจำนวนหุ้นคูณราคาแปลงสภาพที่ 3.00 บาท ในการนี้บริษัทฯ จะคำนวณให้เหลือเศษทศนิยมไม่เกินสองตำแหน่ง (ถ้าตำแหน่งที่สามมีค่ามากกว่า หรือเท่ากับห้า บริษัทฯ จะปัดทศนิยมตำแหน่งที่สองขึ้น และปัดทศนิยมตำแหน่งที่สองลงหากตำแหน่งที่สามมีค่าน้อยกว่าห้า) นอกจากนี้ บริษัทฯ จะชำระดอกเบี้ยค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจนถึง (แต่ไม่รวม) วันแปลงสภาพ</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะต้องเลือกทางเลือก ก) หรือ ข) อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งหุ้นกู้แปลงสภาพที่ตนเองถืออยู่เพื่อเลือกทางเลือก ก) และ ข) ได้</p> <p>ตัวอย่างการคำนวณการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายใต้สมมติฐานว่า ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพถือหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวนทั้งสิ้น 2 หน่วย มูลค่าหุ้นกู้หน่วยละ 1,000 บาท ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันแปลงสภาพ มีวิธีการคำนวณการแปลงสภาพ ดังนี้</p> $\begin{aligned} \text{จำนวนหุ้นที่ได้รับ} &= \frac{\text{จำนวนหน่วยของหุ้นกู้แปลงสภาพ} \times \text{ราคาหน้าตั๋ว}}{\text{ราคาแปลงสภาพ}^*} \\ &= \frac{2 \times 1,000}{3.00} \\ &= 666.666667 \text{ หุ้น} \end{aligned}$ <p>ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับหุ้นสามัญจากการแปลงสภาพจำนวน 666 หุ้น และจะมีเศษหุ้นจากการคำนวณ 0.666667 หุ้น</p> <p>ในการนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับคืนเงินสดแทนเศษของจำนวนหุ้นดังกล่าวซึ่งคำนวณได้ดังนี้</p> $\begin{aligned} \text{จำนวนเงินสดคืน} &= \text{เศษของหุ้นจากการคำนวณ} \times \text{ราคาแปลงสภาพ}^* \\ &= 0.666667 \times 3.00 \\ &= 2.000001 \text{ บาท} \end{aligned}$

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับคืนเงินสดภายหลังการปิดเศษลงเป็น 2.00 บาท</p> <p>(หมายเหตุ: * หรือ ราคาอื่นที่เกิดจากการปรับราคาแปลงสภาพ ตามเงื่อนไขที่จะได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป)</p>
สิทธิในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด (Call / Put Option)	บริษัทมีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ บริษัทสามารถใช้สิทธิได้ภายหลัง 6 เดือน นับแต่วันที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
การขึ้นทะเบียนของหุ้นกู้แปลงสภาพ	สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai BMA)
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสภาพ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผลกระทบของผู้ถือหุ้นของบริษัท หากมีการใช้สิทธิแปลงสภาพของ หุ้นกู้แปลงสภาพ (Dilution effect)	<ol style="list-style-type: none"> ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (Price Dilution) จะไม่เกิดขึ้นเนื่องจาก ราคาการแปลงสภาพที่กำหนดจะไม่ต่ำกว่าราคาตลาดปัจจุบัน ณ เวลาที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม และส่วนแบ่งกำไร (Control Dilution) จะไม่เกิดขึ้น เนื่องจากการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งจำนวนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรอย่างใดก็ได้ ในกรณีที่ผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ทั้งจำนวนจะเกิดผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม และส่วนแบ่งกำไร (Control Dilution) ในอัตราร้อยละ 6.02 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบันภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพภายใต้สมมติฐานว่ามีการใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวน
เหตุปรับสิทธิ	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นออกใหม่ในราคาต่ำ²</p> <p>3. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในราคาต่ำ หรือมีการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในราคาต่ำ</p> <p>4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลทั้งหมด หรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น</p> <p>5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ</p> <p>6. เมื่อมีเหตุการณ์อื่นใดในลักษณะเดียวกับข้อ 1. ถึงข้อ 5. ข้างต้น ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิแปลงสภาพด้อยไม่กว่าเดิม</p> <p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม หากต้องมีการออกหุ้นที่ออกใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะสามารถออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้มีการยื่นมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติให้ออกหุ้นเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพอย่างเพียงพอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว</p>
เหตุต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงในการใช้สิทธิแปลงสภาพ	<p>เมื่อมีการดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิซึ่งเป็นเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 17/2561 เรื่อง การขออนุญาต และการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)</p>

² อ้างอิงตามประกาศ สจ. 39/2551 เรื่อง การคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาดเพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ

1.5.2 กรณีที่บริษัทมีหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

(1) ตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนตามวงเงินที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนตามวงเงินที่ผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิออกและเสนอขายตราสารหนี้ระยะสั้น และ/หรือ ตราสารหนี้ระยะยาวในรูปแบบของตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) และ/หรือ หุ้นกู้ (Bond) ภายใต้วงเงินรวมไม่เกิน 1,000,000,000 บาท

ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้
ชื่อเฉพาะ	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
อายุตราสารหนี้	2 ปี 1 วัน
วันที่ออกหุ้นกู้	9 ตุลาคม 2563
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	10 ตุลาคม 2565
สกุลเงินที่ขาย	สกุลเงินบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	90,000 หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	90,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ในวันที่ 9 มกราคม, 9 เมษายน, 9 กรกฎาคม และ 9 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 9 มกราคม 2564 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันที่ 10 ตุลาคม 2565 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)

ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้
ชื่อเฉพาะ	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
อายุตราสารหนี้	2 ปี

วันที่ออกหุ้นกู้	23 เมษายน 2564
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	23 เมษายน 2566
สกุลเงินที่ขาย	สกุลเงินบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	150,000 หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	150,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ในวันที่ 23 มกราคม, 23 เมษายน, 23 กรกฎาคม และ 23 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันที่ 23 เมษายน 2566 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟোর্ด จำกัด (มหาชน)

ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้แปลงสภาพ
ชื่อเฉพาะ	หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม (RO)
อายุตราสารหนี้	2 ปี 3 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	1 ตุลาคม 2564
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	1 มกราคม 2567
สกุลเงินที่ขาย	สกุลเงินบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	120,000 หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	120,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.0 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ในวันที่ 1 มกราคม, 1 เมษายน, 1 กรกฎาคม และ 1 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 1 มกราคม

	2565 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	-
ตัวแทนรับรอง	บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

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

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
1. กำไรสุทธิ	7,066,166	(5,506,668)	53,316,957	84,810,688	159,801,404
2. หักสำรองตามกฎหมายร้อยละ 5 (ถ้ามี)	-	-	(3,378,271)	(4,240,534)	(7,990,070)
3. กำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย	7,066,166	(5,506,668)	49,938,686	80,570,154	151,811,334
4. จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	2,250,000	225,000,000	600,000,000	623,999,994	686,399,924
5. เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นทั้งปี (บาท/หุ้น)	13.33	0.10	0.10	0.11	0.13

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
■ เงินปันผลจ่ายระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	-	-	0.06	0.03	0.05
- เงินสดปันผล	-	-	0.06	0.03	0.05
- หุ้นปันผล	-	-	-	-	-
■ เงินปันผลจ่ายงวดสุดท้าย (บาท/หุ้น)			0.04	0.08	0.08
- เงินสดปันผล	13.33	0.10	0.02	0.03	0.08
- หุ้นปันผล			0.02 (25 : 1)	0.05 (10 : 1)	
6. รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น	30,000,000	22,500,000	51,000,000	68,640,000	89,231,991

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม

การกำหนดนโยบายบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม จะต้องกำหนดให้มันนโยบายการจ่ายเงินปันผลสอดคล้องกับบริษัทฯ 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 คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรในองค์กร 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 ได้มีการจัดทำประเมินความเสี่ยงด้วยตนเอง เพื่อร่วมกันประเมินความเสี่ยงปัญหาและอุปสรรค ความไม่แน่นอนที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัท เหตุการณ์ที่อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสทางธุรกิจ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสาเหตุทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีหลักการกำหนดว่าหากมีความเสี่ยงใดที่จะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจไม่ให้อุปสรรคเข้ามามีผลตามแผนที่กำหนดแล้ว บริษัทฯ จะต้องมีการจัดการในการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่ผู้บริหารและพนักงานจะต้องปฏิบัติตาม ปฏิบัติให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร โดยมีการรายงานผลความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารทุกเดือน รายงานผลความเสี่ยงทุกไตรมาสต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัท ได้รับทราบ เพื่อให้มีการจัดการความเสี่ยงและติดตามอย่างใกล้ชิด และมั่นใจได้ว่าความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ปี 2563 ที่ผ่านมา ส่งผลกระทบกับเศรษฐกิจทั้งในระดับโลกและทั้งในประเทศไทย ทำให้การเดินทางหยุดชะงักลง ทำให้ธุรกิจต่างๆ หลายแห่งต้องปิดกิจการ และพนักงานของหลายกิจการต้องอยู่ในสถานะตกงาน และในปี 2564 แม้ว่าประเทศไทยจะมีการออกมาตรการในการรับมือกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ทั้งการจัดหาสถานพยาบาล , การเปลี่ยนโรงแรมเป็นสถานที่พักสำหรับผู้ป่วยสีเขียว (มีอาการไม่รุนแรง), การเร่งการฉีดวัคซีนป้องกันไวรัสโควิด-19 เป็นต้น แต่ในความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดดังกล่าว ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม และเปลี่ยนความต้องการของผู้อาศัย จากก่อนโควิด-19 อสังหาริมทรัพย์แนวสูงประเภทอาคารชุด มีหน่วยขายเป็นส่วนใหญ่ เปลี่ยนเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ที่มีหน่วยขายเพิ่มขึ้น จากความต้องการที่แท้จริง โดยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม ทั้งการทำงานที่บ้านมากขึ้น การเรียนออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเทคโนโลยีการประชุมที่มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มียอดขายและยอดรับรู้รายได้ในปี 2563 และปี 2564 ปรับตัวดีขึ้น

กลุ่มบริษัทฯ มีการประชุมเพื่อรับมือกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 พร้อมทั้งติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการเตรียมความพร้อมในการรับมือกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ดังนี้

1. รักษาพนักงาน ครอบคลุมพนักงาน กลุ่มบริษัทฯ ได้ลดจำนวนวันทำงานของพนักงานและการสลับการเข้างานเพื่อลดการพบปะกัน รวมถึงการส่งเสริมให้มีการประชุมออนไลน์ และพัฒนารวมถึงการให้ความรู้เกี่ยวกับการทำงานจากที่บ้าน นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ ยังติดต่อไปยังหน่วยงานราชการ ช่วยอำนวยความสะดวกให้พนักงานได้ฉีดวัคซีนป้องกันไวรัสโควิด-19 รวมถึงคนในครอบครัวพนักงานเพื่อลดความเสี่ยงในการติดเชื้อไวรัสโควิด-19 และลดความรุนแรงที่เกิดขึ้นเมื่อติดเชื้อโควิด-19

2. รักษาชุมชนและลูกบ้าน กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดชุดอุปโภคให้กับลูกบ้านในโครงการकुณาลัย เวสเกต ในสถานการณ์ที่มีการลือคความในประเทไทย รวมถึงการมอบอาหาร อุปกรณที่จำเป็นให้กับโรงพยาบาล บางบัวทอง 2 ซึ่งอยู่ในอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี จัดอาหารและอาหารว่างให้กับบุคคลากรทาง การแพทย์ที่ปฏิบัติหน้าที่ ณ สถานที่บริการฉีดวัคซีนป้องกันโควิด-19 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้ประสาน หน่วยงานราชการ ช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกบ้านโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ให้ได้ควรับวัคซีน ป้องกันไวรัสโควิด-19
3. รักษาผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ (ร้านค้า, ผู้รับเหมา) กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการประสานงานกับบริษัทอื่นๆ ร้านค้า ผู้รับเหมา ในการวางวิธีการทำงานร่วมกัน ทั้งการออกกฎในการเข้าโครงการ มีการตรวจวัดอุณหภูมิ ก่อน เข้าโครงการ และตรวจ ATK อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการออกแบบการลดการพบกันระหว่างพนักงานกลุ่ม บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทอื่น เช่น การส่งเอกสารอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น, เปลี่ยนการชำระเงินจาก ระบบเช็คเป็นระบบโอนเงินอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ ยังติดต่อไปยังหน่วยงาน ราชการ อำนวยความสะดวกให้พนักงานร้านค้า แรงงานผู้รับเหมา ให้ได้ควรับวัคซีนป้องกันไวรัสโควิด-19
4. รักษาสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ ให้เพียงพอการดำเนินธุรกิจ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ทำให้หลายธุรกิจประสบปัญหาด้านการเงินทั้งจากการลดลงของยอดขาย การดำเนินงานที่ไม่ คล่องตัวจากการติดเชื้อไวรัสในบริษัท สำหรับกลุ่มบริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการ พัฒนาโครงการและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดยตั้งแต่ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการหาเงินทุน จากการออกหุ้นกู้เพื่อนำมาใช้ในการจัดหาที่ดิน ใช้เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและนำมาเป็น เงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงการหาโอกาสในการเติบโตของกลุ่มบริษัทฯ และในปี 2564 กลุ่ม บริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้ที่มีหลักประกันและหุ้นกู้แปลงสภาพเพื่อใช้เสริมสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ

2.2.2 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ

กลุ่มบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อเกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ กลุ่มบริษัทฯ จะได้รับ ผลกระทบโดยตรง ในปี 2564 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส โควิด-19 ที่ยังส่งผลกระทบต่อเนื่องไปทั่วโลก โดยในปี 2564 ประเทศไทยประสบกับการกลายพันธุ์ของไวรัสโควิด-19 ทั้งสายพันธุ์เดลต้า และสายพันธุ์โอมิครอน โดยเฉพาะสายพันธุ์เดลต้าที่ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงทั้งจำนวนผู้ติดเชื้อ และผู้เสียชีวิต และเริ่มคลี่คลายในช่วงไตรมาสที่ 3 จึงทำให้ประเทศไทยคลายล็อกและเปิดรับนักท่องเที่ยว รวมถึง การลดจำนวนวันในการกักตัวเมื่อเดินทางจากต่างประเทศเข้ามาประเทศไทย ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ในช่วงไตรมาสที่ 4 โดยอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 (อ้างอิง : สำนักงานพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ทั้งนี้ในปี 2564 ธุรกิจหลายประเภทต้องหยุดดำเนินงานต่อเนื่องหรือบางธุรกิจต้องปิด กิจการ เช่น ธุรกิจเกี่ยวกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว, ธุรกิจร้านอาหาร, ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ประเทศไทยได้ประกาศล็อกดาวน์ เพื่อลดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 สายพันธุ์เดลต้า กิจกรรมที่เกิดจาก ธุรกิจต่างๆ ต้องหยุดลง การบริโภคลดลงอย่างเห็นได้ชัด การเดินทางของประชาชนน้อยลงอย่างมาก ผลจากการแพร่

ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ดังกล่าวทำให้อัตราการว่างงานอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกำลังซื้อลดลง ซึ่งบางธุรกิจยังไม่สามารถกลับมาดำเนินธุรกิจได้ปกติ เช่น ธุรกิจโรงแรม ที่ยังไม่มีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ทำให้ธุรกิจโรงแรมขาดสภาพคล่องทำให้ต้องปิดตัวหรือลดการจ้างงานอย่างมาก ,ธุรกิจสายการบิน มีการปรับลดจำนวนเที่ยวบินและปรับลดพนักงาน, ธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์ทำให้ต้องปิดการรับประทานอาหารในร้าน โดยร้านอาหารมีการชดเชยด้านรายได้โดยการเพิ่มการบริการส่งอาหารมากขึ้น แต่ก็ยังไม่สามารถชดเชยรายได้ให้กลับมาเหมือนปกติ ทั้งนี้การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีบางธุรกิจที่ได้ประโยชน์ อาทิเช่น ธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการที่ประชาชนไม่สามารถเดินทางออกนอกบ้านได้ จึงมีการซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น, ธุรกิจขนส่งสินค้า ซึ่งเติบโตตามธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ ธุรกิจขนส่งสินค้ามีการขยายสาขาและการเข้ามาใหม่ของบริษัทต่างๆ มากขึ้น , ธุรกิจขนส่งอาหาร ที่เติบโตจากการรับขนส่งอาหารจากร้านอาหารไปยังผู้บริโภค

ไตรมาส 4 ปี 2564 รัฐบาลคลายมาตรการล็อกดาวน์ และประกาศเปิดประเทศอย่างเป็นทางการเพื่อรับนักท่องเที่ยว จึงทำให้กิจกรรมต่างๆ เริ่มกลับมาดำเนินกิจการต่อส่งผลถึงอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 4 ปี 2564 และแม้ปลายไตรมาส 4 ปี 2564 จะเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ แต่รัฐบาลยังคงยืนยันไม่ใช้มาตรการล็อกดาวน์เหมือนช่วงกลางปี 2564

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยจะเริ่มฟื้นตัวอย่างชัดเจนจากปี 2564 จากการที่ประชาชนในประเทศมีอัตราการรับเชื้อโควิด-19 อยู่ในระดับที่เพิ่มขึ้นแต่ระดับอาการอยู่ในระดับที่แสดงอาการไม่มากรวมถึงจำนวนผู้เสียชีวิตที่ลดลงทั้งนี้เป็นผลจากอัตราการได้รับวัคซีนป้องกันโควิด-19 อยู่ในระดับที่สูง โดย ณ สิ้นปี 2564 จำนวนผู้ที่ได้รับวัคซีนเข็มที่ 1 และเข็มที่ 2 ของประเทศไทยอยู่ที่ 77.5% และ 69.8% ของประชากร และสิ้นปี 2565 คาดว่าจะสามารถฉีดวัคซีนเข็มที่ 2 ให้กับประชาชนได้ไม่ต่ำกว่า 90% ของประชากรในประเทศ

นอกจากนี้การฟื้นตัวด้านเศรษฐกิจยังมาจากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ เช่น โครงการคนละครึ่งในเฟส 4 , โครงการเราเที่ยวด้วยกัน , โครงการช้อปสินค้าเพื่อลดภาษี คาดว่าจะทำให้การใช้จ่ายของประชาชนเพิ่มขึ้น รวมถึงภาครัฐยังมีการลงทุนต่อเนื่อง เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงส่วนใต้, โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง เป็นต้น สำหรับภาคการท่องเที่ยวคาดว่าจะอัตราการติดเชื้อโควิด-19 จะเริ่มลดลงและกลับมาใช้ชีวิตประจำวันแบบปกติ โดยคาดว่าจะเริ่มมีนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับเข้ามาในประเทศได้ในไตรมาส 3 ปี 2565 เป็นต้นไป ซึ่งจะส่งผลต่อภาครวมเศรษฐกิจในประเทศที่ดีขึ้น

โครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบซึ่งยังมีอัตราการขยายตัวดีเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์แนวสูง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ตั้งแต่ปี 2563 ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีการขยายตัวต่อเนื่องจากความต้องการแท้จริงที่เพิ่มขึ้น และจากการขยายตัวที่ดี ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น ทั้งนี้โครงการของกลุ่มบริษัทฯ ยังคงเป็นโครงการที่พัฒนาในโซนเดิมที่บริษัทฯ มีความชำนาญ และมีชื่อเสียง ประกอบกับเป็นโซนที่มีความต้องการบ้านในระดับที่สูง โดยการพัฒนาโครงการแนวราบมีความได้เปรียบที่สามารถเร่งหรือชะลอได้ตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนไป ดังนั้นบริษัทฯ จึงยังคงควบคุมความเสี่ยงต่อความผันผวนของเศรษฐกิจได้

2.2.3 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

ปี 2564 ประเทศไทยยังคงได้รับผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างมาก ส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปีนี้เป็นไปอย่างอ่อนแอและเปราะบาง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างชัดเจนในหลายมิติ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมที่ได้ผลกระทบอย่างมาก โดยหลายปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจของประเทศไทยถึงแม้จะมีแนวโน้มชะลอตัวแต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดก็ยังมีอัตราการขายได้อยู่ในระดับที่สูง ทั้งจากการซื้อเพื่อลงทุน ซื้อเพื่อเก็งกำไร หรือจากความต้องการของชาวต่างชาติที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จึงทำให้เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และผู้ประกอบการรายกลางที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมากขึ้น โดยมีการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ทั้งในแนวรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการเดินรถแล้วและแนวรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และตั้งแต่เกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ทำให้ความต้องการอาคารชุดลดลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งในปี 2564 อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองไม่มีการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องในช่วงเกือบ 3 ไตรมาส ส่งผลให้พื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีคอนโดมิเนียมเปิดใหม่เพียง 16,800 หน่วย นับว่าต่ำที่สุดในรอบ 12 ปี เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีความระมัดระวังมากขึ้นและรอสัญญาณของการฟื้นตัวก่อนที่จะเปิดโครงการใหม่

จากผลของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดลดลงอย่างมาก โดยมาจากหลายสาเหตุ เช่น มาตรการ LTV ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยนำมาใช้ในปี 2562 ซึ่งทำให้กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์หลังที่ 2 และ หลังที่ 3 สามารถให้สินเชื่อได้ลดลง (ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนปรนมาตรการ LTV ชั่วคราว มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565) , ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศหลังจากประสบปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวลง กำลังซื้อลดลง รวมถึงอัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง , ผลกระทบจากการล็อกดาวน์ที่เกิดพฤติกรรมใหม่ๆ เช่น การทำงานจากที่บ้าน, การลดการเดินทาง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายลดการเปิดโครงการประเภทอาคารชุดลง และบางโครงการหยุดพัฒนา จึงเห็นการเปิดตัวคอนโดมิเนียมในปี 2564 มีจำนวนหน่วยเปิดตัวลดลงถึง 19% แต่คอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 30% เทียบกับยอดเปิดตัวทั้งหมดในปี 2563 คิดเป็นจำนวน 26,125 เหลือ 20,942 หน่วยในปี 2564 เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายหันมาระบายหน่วยคงค้างของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนคงเหลือมากถึง 90,841 หน่วยในปลายปี 2563 การระบายหน่วยคงค้างดังกล่าวเพื่อเป็นการรักษาสภาพคล่องของผู้ประกอบการเองและเป็นการรักษาธุรกิจของผู้ประกอบการเอง แต่การระบายหน่วยคงค้างที่มีมากและทำกันอย่างมากทำให้เกิดสงครามการลดราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมากขึ้น รวมถึงการจัดการส่งเสริมการขายที่มีการให้มากกว่าปกติ

จากการชะลอตัวของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายบริษัทมีการปรับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่จากคอนโดมิเนียมมาเป็นการเปิดตัวอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น ทำให้ในปี 2564 มีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบคิดเป็นสัดส่วน 62.5% เพิ่มขึ้นจาก 62% จากปี 2563 หรือมีการเปิดตัวอสังหาริมทรัพย์แนวราบในปี 2564 ทั้งหมด 20,942 หน่วยคิดเป็นมูลค่า 172,826 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 เพียง 15% เท่านั้น

จากการเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้นของผู้ประกอบการต่างๆ ทำให้การแข่งขันในอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่รุนแรงมากขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทฯ เพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการทั้งโครงการที่พัฒนาอยู่และแผนพัฒนาโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยโครงการใหม่ของบริษัทฯ จะมีการศึกษาความต้องการและเรียนรู้พฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย เพื่อให้สามารถพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์และสื่อสารการตลาดได้เข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย กลุ่มบริษัทฯ มีการจ้างที่ปรึกษาทางการตลาดที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำการตลาดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะเพื่อให้สามารถทำการตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความรับรู้ และความเชื่อมั่นในตราสินค้าให้แก่ผู้บริโภค รวมถึงการออกแบบโครงการซึ่งบริษัทฯ มีการจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาวางรูปแบบโครงการใหม่ของบริษัทฯ วิธีการจัดวางผังโครงการ ตลอดจนแนวคิดโครงการเพื่อให้โครงการที่จะเกิดขึ้นสามารถแข่งขันและสำเร็จตามเป้าหมายบริษัทฯ

อีกทั้ง การพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลเฉพาะเจาะจงบนพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เป็นหลัก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญมาอย่างยาวนาน และเข้าใจกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการบ้านจัดสรรในพื้นที่บางบัวทองเป็นอย่างดี สามารถหาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่ต้องการบ้านจัดสรร ระดับราคาประมาณ 2 – 5 ล้านบาท และประกอบกับชื่อเสียงที่มีมายาวนาน และแบรนด์เป็นที่รู้จักในทำเลบางบัวทอง จึงสามารถสร้างฐานลูกค้าได้ อีกทั้ง ลูกค้ามีการแนะนำกลุ่มบริษัทฯ แบบปากต่อปาก เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ เน้นขายสินค้าที่มีคุณภาพ และราคาเหมาะสม ทำให้ลูกค้ารู้จัก ตระหนักถึงแบรนด์ในเชิงความรับผิดชอบ และราคาสมเหตุสมผล เกิดความเชื่อมั่นที่จะเป็นลูกค้าต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่บริษัทฯ มีความเข้าใจ ตลอดจนความมีชื่อเสียงในพื้นที่ดังกล่าวจึงทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงจากการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นได้

ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีก็ตาม แต่กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มมองหาโอกาสในการพัฒนาโครงการในพื้นที่โซนอื่นๆ เพิ่มเติม โดยปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการในโซนตะวันออก ในจังหวัดฉะเชิงเทรา โดยก่อนการลงทุนก่อสร้างในโซนใหม่บริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอย่างละเอียดในด้านต่างๆ อาทิ ความต้องการผลิตภัณฑ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทำความเข้าใจความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของโซนนั้นๆ สถานการณ์การแข่งขันในทำเลที่พัฒนาโครงการ เป็นต้น ซึ่งโซนตะวันออกบริษัทฯ ได้เห็นโอกาสจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ตลอดจนพฤติกรรมลูกค้าเป้าหมายที่มีความคล้ายคลึงกับพื้นที่โซนบางบัว

ทอง จังหวัดนนทบุรี จึงทำให้โครงการดังกล่าวก็ได้รับการตอบที่ดีจากกลุ่มลูกค้าในโซนตะวันออก และในปี 2564 ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมทางทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร เขตบางขุนเทียน เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต จากการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ กลุ่มบริษัทฯ มีความได้เปรียบทั้งในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบผลิตภัณฑ์ และต้นทุนค่าที่ดินที่ไม่สูงมากนักทำให้บริษัทมีความสามารถในแข่งขันด้านราคาสินค้ากับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ได้

2.2.4 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ ทั้ง 5 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2 โครงการคุณาลัยจอย ออน 314 โครงการคุณาลัย พรีเมียม และโครงการคุณาลัย พาร์ก โดยโครงการส่วนใหญ่ล้วนมีที่ตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี (ยกเว้นโครงการคุณาลัยจอย ออน 314) ซึ่งหากมีปัจจัยที่มากกระทบกับความต้องการซื้อ เช่น ข่าวสารในเชิงลบในพื้นที่ดังกล่าว ภัยพิบัติทางธรรมชาติที่อาจมีอย่างต่อเนื่อง หรือการเปลี่ยนผังเมือง เป็นต้น มากกระทบจนทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ อาจส่งผลต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ดี ก่อนการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการก่อน ในด้านการตลาด และปัจจัยภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ความต้องการซื้อบ้านของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ภาวะการแข่งขันในพื้นที่ เป็นต้น อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกแบบบ้านให้มีความคงทน และให้ได้มาตรฐานในการรองรับภัยพิบัติในระดับที่เหมาะสม รวมถึงมีการทำสัญญากรรมธรรม์ประกันภัยในบ้านที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และสร้างเสร็จแล้ว นอกจากนี้ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่อื่นๆ เพิ่มเติม โดยโครงการคุณาลัย จอย ออน 314 อยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ถือเป็นโครงการแรกของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะไปดำเนินการพัฒนานอกพื้นที่จังหวัดนนทบุรี และในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินพร้อมโครงการบริเวณทิศใต้ อยู่ในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการและตั้งเป้ารับรู้รายได้ในปี 2566

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการศึกษาพื้นที่โซนทิศเหนือ เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการครอบคลุมชานเมืองของกรุงเทพฯ ครบทั้ง 4 ทิศ และเป็นการลดความเสี่ยงจากการจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

2.2.5 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

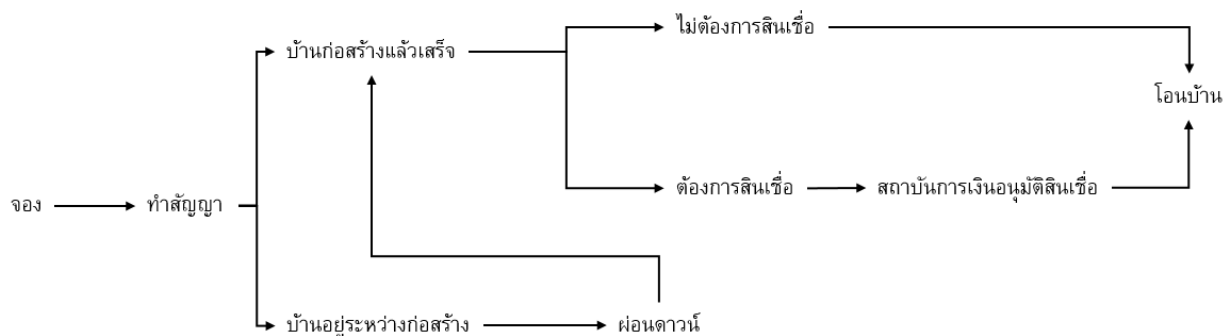
กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2565 อีก 2 โครงการ (อยู่ระหว่างก่อสร้างทั้ง 2 โครงการ) ซึ่งผลประกอบการในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ในหลายๆ ด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ , ภาวะการแข่งขันบริเวณใกล้โครงการ, ผลกระทบจากการ

แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19, ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ, การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย, ความต้องการของที่พักอาศัย ความคืบหน้าของการขยายระบบขนส่งมวลชนระบบราง รวมถึงปัจจัยอื่นๆที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท กลุ่มบริษัท พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาแล้วทั้งหมด 13 โครงการ (โครงการที่เปิดการขาย 8 โครงการ และโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ) ซึ่งโครงการทั้งหมดมีอัตราการจอง และอัตราการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัท ประกอบกับประสบการณ์ของผู้บริหารในตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงสามารถมั่นใจได้ว่าบริษัท จะสามารถรับรู้รายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

2.2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัท จะรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะต้องพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ โดยเฉพาะงานก่อสร้างอาคาร และขั้นตอนการจองไปจนถึงการโอนบ้าน ดังนี้



กลุ่มบริษัท จะดำเนินการรับชำระเงินจองจากลูกค้า โดยจะมีการวางเงินจอง หลังจากนั้นกลุ่มบริษัท จะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า และกลุ่มบริษัท จะมีการเก็บเงินค่าทำสัญญาด้วย หลังจากที่ทำสัญญาแล้วเสร็จสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณีคือ กรณีบ้านก่อสร้างแล้วเสร็จ และกรณีบ้านอยู่ระหว่างก่อสร้าง ดังแผนภาพด้านบน หลังจากนั้น ในกรณีที่ลูกค้าต้องการสินเชื่อทางกลุ่มบริษัท ช่วยดำเนินการด้านเอกสารเพื่อติดต่อกับสถาบันการเงิน เนื่องจากทางกลุ่มบริษัท มีความคุ้นเคยด้านรายละเอียดของเอกสาร และเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าสามารถได้รับอนุมัติเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ได้ แต่เนื่องจากนโยบายของสถาบันการเงินในปัจจุบัน มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น จึงทำให้จำนวนลูกค้าที่กู้ไม่ผ่าน มีจำนวนสูงขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัท ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึง ได้กำหนดนโยบายเพิ่มเติมในการคัดเลือกลูกค้า อาทิ ก่อนการจองบ้าน ฝ่ายขายจะมีการสอบถามเบื้องต้นเกี่ยวกับฐานเงินเดือนของลูกค้าว่าสอดคล้องกับจำนวนวงเงินที่ยื่นขอสินเชื่อหรือไม่ อีกทั้งกลุ่มบริษัท มีการจ่ายเงินค่าคอมมิชชั่นให้กับทีมขาย โดยจะจ่ายเมื่อมีการโอนบ้านของ

ลูกค้าสำเร็จเท่านั้น ดังนั้นทีมขายของกลุ่มบริษัทฯ จะคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และจะพยายามอย่างสุดความสามารถเพื่อคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และให้ลูกค้าสามารถโอนบ้านได้สำเร็จ

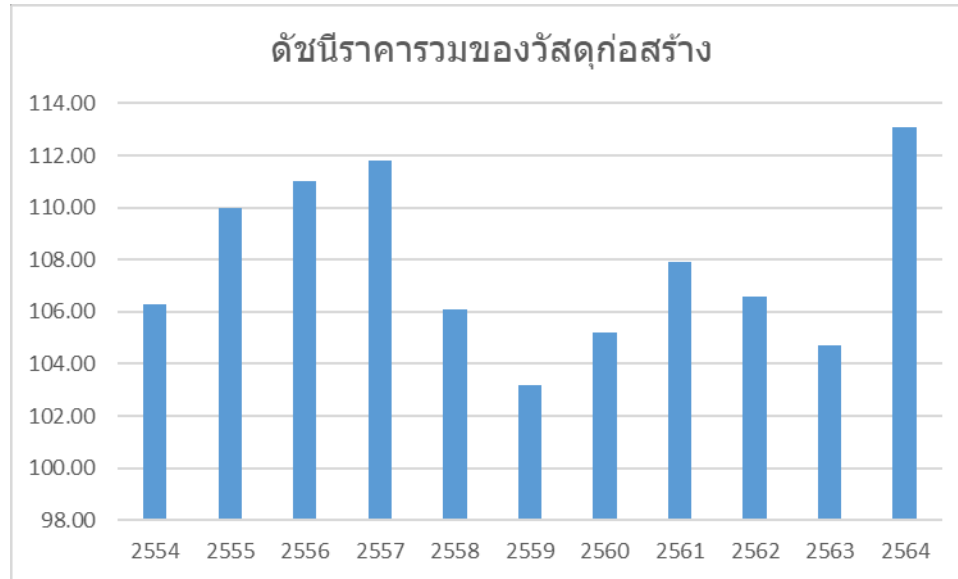
นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารหลายแห่งในการขอสินเชื่อให้กับลูกค้า และได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากลูกค้าในด้านของเอกสารประกอบการขอสินเชื่อ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถช่วยดำเนินการยื่นคำขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้อย่างรวดเร็ว จึงสามารถมั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าอย่างถึงที่สุด เพื่อให้การโอนประสบผลสำเร็จ

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอยู่ในระหว่างดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการ	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
			จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)
คุณาลัย ปีกินส์ 2	307	726.82	20	57.90
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	261	891.28	1	3.29
คุณาลัย จอย ฮอน 314	132	476.08	12	41.18
คุณาลัย พรีเมียม	411	1,417.34	54	190.56
คุณาลัย พาร์โก้	96	484.79	2	10.10
รวม	1,207	3,996.31	89	303.03

2.2.7 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย และความเสี่ยงจากการก่อสร้างล่าช้า

กลุ่มบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น โดยข้อมูลจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ พบว่าดัชนีราคาของวัสดุก่อสร้าง 10 ปีย้อนหลังตั้งแต่ปี 2554 - 2564 (ปีฐาน คือ ปี 2554) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 0.57 ต่อปี (CAGR) ทั้งนี้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวมในปี 2559 ถึง 2564 มีความผันผวนเล็กน้อย โดยมีการปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก คอนกรีต ขึ้นมากกว่าวัสดุก่อสร้างประเภทอื่น และแม้ปี 2564 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างจะปรับตัวเพิ่มขึ้นสูง แต่คาดว่าแนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2565 มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง เนื่องจากความต้องการใช้เหล็กมีปริมาณความต้องการใกล้เคียงเดิม



ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ รวมถึงการกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการแต่ละแห่งได้อย่างเหมาะสม การปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดหาวัสดุก่อสร้างทดแทนวัสดุเดิมที่ขึ้นราคา และการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ พิจารณากำหนดราคาขายของโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น เพื่อให้สามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างไม่เกินกว่าที่ทำประมาณการไว้และสอดคล้องกับแผนการรับรู้รายได้และกำไรของกลุ่มบริษัทฯ

นอกจากนี้ ต้นทุนก่อสร้างมีอีกส่วนที่สำคัญนอกเหนือไปจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง คือ ต้นทุนแรงงาน โดยในช่วงปีที่ผ่านมา มีโครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแนวราบเปิดใหม่จำนวนมาก และยังมีการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่จากภาครัฐจำนวนมาก ประกอบกับแรงงานต่างด้าวเคลื่อนย้ายกลับสู่ประเทศตนเองเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 แต่การชะลอตัวอย่างมากของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง จึงทำให้ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานอยู่ในระดับที่ควบคุมได้ แม้ว่าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้แรงงานก่อสร้างได้ทยอยกลับภูมิลำเนาเดิม รวมถึงแรงงานต่างชาติที่กลับประเทศเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะช่วงที่รัฐบาลมีมาตรการการปิดแคมป์ก่อสร้าง ทำให้แรงงานภายในแคมป์ไม่มีรายได้และต้องกลับภูมิลำเนา แต่จากสถานการณ์ที่คลี่คลายทำให้แรงงานก่อสร้างได้กลับมาและทำให้การก่อสร้างกลับมาเหมือนกับก่อนลือคดาวน์ แต่ทั้งนี้หากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มากเหมือนกลางปี 2564 ก็จะมีโอกาสทำให้เกิดการทยอยกลับของแรงงานก่อสร้างได้เช่นกัน

และเนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ใช้รูปแบบการก่อสร้างบ้านโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ จะไม่ได้รับปัญหาจากความเสี่ยงดังกล่าวโดยตรง อย่างไรก็ตาม ก่อนการว่าจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายมารับงานก่อสร้าง

โครงการ กลุ่มบริษัท จะพิจารณาปัจจัยด้านคุณภาพของการก่อสร้าง ประวัติการรับงานในอดีต รวมถึงความเพียงพอของแรงงานของผู้รับเหมาประกอบด้วย

ในอดีตจนถึงปัจจุบัน กลุ่มบริษัท ไม่เคยประสบปัญหาขาดแคลนผู้รับเหมา โดยปี 2564 กลุ่มบริษัท มีผู้รับเหมาหลัก 4 รายเพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง และเตรียมพร้อมสำหรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นอย่างมาก เนื่องจากต้นทุนขายหลักของบริษัทฯ จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44-52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ รวมทั้งวัสดุก่อสร้างที่บริษัทจัดหาเอง (บางประเภท) กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเจรจาทกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา เพื่อให้ต้นทุนค่าก่อสร้างอยู่ในระดับที่ประมาณการณ์และเหมาะสม

นอกจากนี้ การที่กลุ่มบริษัท มีผู้รับเหมาหลัก 4 ราย กลุ่มบริษัท จึงมีเปรียบเทียบราคาสำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมาในแต่ละโครงการรวมถึงการใช้ผู้รับเหมามากกว่า 1 รายในแต่ละโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทฯ ได้วางไว้ จึงมั่นใจได้ว่า กลุ่มบริษัทฯ จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย

กลุ่มบริษัทฯ มีการวางแผนการก่อสร้างและกำหนดเป้าหมายงานก่อสร้างก่อนเริ่มโครงการทุกครั้งเพื่อให้สามารถติดตามความคืบหน้างานก่อสร้างได้อย่างถูกต้อง โดยมีการติดตามผู้รับเหมาจากการประชุมวางแผนรายปี และรายเดือน อีกทั้งเพื่อการป้องกันความล่าช้าในการก่อสร้างที่อาจจะเกิดขึ้นได้ ทั้งจาก สภาวะอากาศที่ไม่อำนวย, การปิดแคมป์คนงานในช่วงโควิด-19 หรือการขาดแคลนแรงงานที่มีความสามารถเฉพาะ เป็นต้น

2.2.8 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

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

นอกจากนี้ ในบางช่วงเวลา รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้มีการออกหรือเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญ เช่น การควบคุมเงินตราต่างประเทศ การควบคุมค่าจ้างและราคา การควบคุมเงินทุน และการจำกัดการนำเข้า เป็นต้น อีกทั้ง

เรื่องความไม่แน่นอนและความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศที่เป็นหนึ่งในปัจจัยเสี่ยงซึ่งหากเกิดขึ้นอีกจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ รวมไปถึงภาคธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ทำให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถปรับเปลี่ยนได้ทันเหตุการณ์

2.2.9 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่อยู่อย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาพัฒนาโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ จะไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับ

ณ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอพัฒนาโครงการในอนาคตอยู่ 1 โครงการ (โครงการวิลล่า วาณิช) รวมเป็นพื้นที่ดินประมาณ 17 ไร่ ซึ่งในอนาคตจะสามารถพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยต้นทุนที่ดินเป็นต้นทุนในอดีต ซึ่งต่ำกว่าราคาตลาดในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นโอกาสของกลุ่มบริษัทฯ ในการเลือกตั้งราคาขายได้ยืดหยุ่นกว่าผู้พัฒนารายใหม่ที่ต้องการซื้อที่ดินในทำเลใกล้เคียงพื้นที่แถบบางบัวทอง โดยต้นทุนที่ดินถือเป็นหัวใจหลักของธุรกิจการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และกลุ่มบริษัทฯ ยังมีที่ดินขนาดเล็กอีก 1 แปลง พื้นที่ดินประมาณ 9 ไร่ อยู่ที่บ้านบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

อีกทั้ง เพื่อป้องกันความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทฯ จึงมองหาที่ดินที่มีศักยภาพแห่งอื่นเพิ่มเติม อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินหลายราย จึงมีนายหน้ามาเสนอขายที่ดินอย่างสม่ำเสมอ โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการวางมัดจำที่ดิน 2 แปลง ไว้สำหรับการพัฒนาโครงการในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ จึงคาดว่าจะสามารถจัดหาที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

2.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

2.3.1 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยส่งผลกระทบต่อจิตใจของลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง ดังนี้

■ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน

ปี 2564 นอกจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ยังไม่ฟื้นตัวจากผลกระทบของการแพร่ระบาดเชื้อไวรัสโควิด-19 แล้ว ก่อนหน้านั้น เมื่อเดือน เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) ซึ่ง

มาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยหลังที่สอง และที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท การประกาศใช้มาตรการดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จึงทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการให้สินเชื่อทุกประเภท ทั้งสินเชื่อธุรกิจและสินเชื่อส่วนบุคคล เนื่องจากสถาบันการเงินกังวลต่อภาวะหนี้สงสัยจะสูญที่คาดว่าจะสูงขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตติดลบ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ได้ติดตามและศึกษาผลกระทบดังกล่าว รวมถึงการเพิ่มการขอข้อมูลกับลูกค้าที่จะจ่อซื้อบ้านในโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อทราบถึงสถานะและแนวทางในการจัดหาสินเชื่อให้กับลูกค้าของบริษัทฯ จนกระทั่งเดือน ตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 จนถึง 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์มีสัญญาณเริ่มฟื้นตัวอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับหนี้ครัวเรือนในภาพรวมที่แม้จะมีสัดส่วนค่อนข้างสูงแต่ยังคงมีกลุ่มผู้กู้ที่มีศักยภาพในการจัดหาที่อยู่อาศัย และมีความสามารถในการชำระหนี้ได้ ซึ่งการผ่อนปรนมาตรการ LTV ในครั้งนี้จะช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565

■ ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินสถาบันการเงินรวม 551.08 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี 283.78 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 267.35 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 303.03 ล้านบาท กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.28 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.92 เท่า แม้ว่าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นจากปี 2563 แต่การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการขยายตัวของโครงการที่เพิ่มขึ้น ดังจะพิจารณาได้จากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เช่นกัน และที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ มียอดรับรู้รายได้ที่ดีต่อเนื่องโดยสามารถชำระหนี้ปิดบัญชีได้ก่อนเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ครบกำหนด แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี

2.4 ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

2.4.1 ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกลุ่มคุณประวีรัตน์ เทวอักษร เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.07 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว จึงทำให้คุณประวีรัตน์ เทวอักษร สามารถออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มากกว่า 1 ใน 3 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญต่อการออกเสียงลงคะแนนในการลงมติการประชุม

ผู้ถือหุ้นในวาระสำคัญที่ต้องใช้คะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เช่น วาระการซื้อหรือขายกิจการ หรือการควบรวมกิจการ เป็นต้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน (อยู่ระหว่างสรรหาเพิ่ม 1 ท่าน) โดยปัจจุบันมีกรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริษัท อีกทั้ง กรรมการอิสระ 3 ท่าน ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจะทำหน้าที่เข้าตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท และมีความเป็นอิสระเพื่อช่วยถ่วงดุลในการบริหารจัดการของบริษัทฯ ได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระ มีวุฒิการศึกษาและคุณวุฒิ รวมทั้งมีความรู้ความสามารถที่จะคุ้มครอง ผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ ในการตัดสินใจกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดๆ คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายใน การดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ผู้ถือหุ้นเป็นหลักและหากบริษัทมีความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันและหลักเกณฑ์ที่ประกาศไว้ของ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิการออกเสียง

การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนาเป็นบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สมบูรณ์แบบและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบ ผลิตภัณฑ์การก่อสร้างวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย แต่ละกลุ่ม

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 เป็นไปตามกรอบของทั้ง 3 ด้าน คือ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม




- ด้านเศรษฐกิจ : การบริหารจัดการอย่างเหมาะสม พร้อมรับมือกับการเปลี่ยนแปลง ปฏิบัติตามหลักการกำกับกิจกรรมที่ดีตามหลักธรรมาภิบาล 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	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <p>เป้าหมายที่ 1 ยุติความยากจนทุกรูปแบบในทุกที่</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน	พนักงาน พันธมิตร ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> กระจายรายได้และการจ้างงาน การจ้างงานกับผู้ประกอบการท้องถิ่น และร้านค้าท้องถิ่น 	<ul style="list-style-type: none"> กระจายรายได้และการจ้างงาน 	
 <p>เป้าหมายที่ 2 ยุติความหิวโหย บรรลุความมั่นคงทางอาหาร และยกระดับโภชนาการ และส่งเสริมเกษตรกรรมที่ยั่งยืน</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน				
 <p>เป้าหมายที่ 3 สร้างหลักประกันการมีสุขภาพที่ดี และส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับทุกคนในทุกช่วงวัย</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none"> คุณภาพสินค้าและบริการ การดูแลสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงานของพนักงานและแรงงาน การพัฒนาทรัพยากรบุคคล การออกแบบโดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยของลูกค้าที่พักรักษาตัว การบริหารจัดการชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> การสร้างความตระหนักในการใช้พลังงานทดแทนให้แก่ลูกค้า

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <p>เป้าหมายที่ 4 สร้างหลักประกันว่าทุกคนมีการศึกษาที่มีคุณภาพอย่างครอบคลุมและเท่าเทียม และสนับสนุนโอกาสในการเรียนรู้ตลอดชีวิต</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพของบุคลากรในบริษัท สนับสนุนโอกาสทางการศึกษาให้แก่ผู้ด้อยโอกาส แบ่งปันประสบการณ์และให้ความรู้กับสังคม มอบทุนการศึกษาให้บุตรพนักงานและให้แก่ชุมชนใกล้เคียง 	
 <p>เป้าหมายที่ 5 บรรลุความเสมอภาคระหว่างเพศและเพิ่มบทบาทของสตรีและเด็กหญิงทุกคน</p>	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none"> สนับสนุนความเสมอภาคทางเพศภายในบริษัท การปฏิบัติต่อลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน 	
 <p>เป้าหมายที่ 6 ป่าสะอาดและการสุขาภิบาล</p>	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน			<ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อม


ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
เป้าหมายที่ 6 สร้างหลักประกันเรื่องน้ำและการสุขาภิบาล ให้มีการจัดการอย่างยั่งยืนและมีสภาพพร้อมใช้ สำหรับทุกคน					<ul style="list-style-type: none"> การนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ คำนึงถึงการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ การสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงพื้นที่สาธารณะ
 <p>เป้าหมายที่ 7 สร้างหลักประกันว่าทุกคนเข้าถึงพลังงานสมัยใหม่ในราคาที่สามารถซื้อหาได้ เชื่อถือได้ และยั่งยืน</p>	ความเจริญ	ลูกค้าชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> การรอกแบบบ้านให้มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ มีการรับแสงและลมจากธรรมชาติ การให้แสงโซลาร์กับบ้านในโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> การรอกแบบบ้านให้มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ มีการรับแสงจากธรรมชาติ แผนการบริหารจัดการการใช้พลังงาน มีการจัดกิจกรรมเพื่อลดการใช้พลังงาน

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <p>เป้าหมายที่ 8 ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุม และยั่งยืน การจ้างงานเต็มที่ และมีผลผลิตภาพ และการมีงานที่มีคุณค่าสำหรับทุกคน</p>	ความเจริญ	ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> ส่งเสริมการจ้างงาน และสนับสนุนผลตอบแทนที่เป็นธรรม ผลตอบแทนจากการเติบโตของบริษัท มีการกำหนดผลตอบแทนและการเติบโตของรายได้และกำไรอย่างเหมาะสม ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจของผู้มีส่วนได้เสีย 	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาทรัพยากรบุคคล นโยบายส่งเสริมให้มีการจ้างงาน และการทำงานอย่างเหมาะสมในทุกเพศ 	
 <p>เป้าหมายที่ 9 สร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีคุณภาพยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรม ที่ครอบคลุมและยั่งยืน และส่งเสริมนวัตกรรม</p>	ความเจริญ	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาสินค้า บริการ และนวัตกรรม 		<ul style="list-style-type: none"> การใช้ทรัพยากรที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สนับสนุนการวิจัยเพื่อปรับปรุงกระบวนการก่อสร้าง

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <p>เป้าหมายที่ 10 ลดความไม่เสมอภาคภายในและระหว่างประเทศ</p>	ความเจริญ	ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียม เคารพสิทธิมนุษยชน และให้ความสำคัญกับการให้โอกาสที่เท่าเทียมแก่ผู้พิการ 	
 <p>เป้าหมายที่ 11 ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความครอบคลุมปลอดภัย ยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง และยั่งยืน</p>	ความเจริญ	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงพื้นที่สีเขียวให้แก่ชุมชน การพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืน พัฒนาโครงการบนพื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่ สร้างชุมชนที่น่าอยู่ ที่ปลอดภัย เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการสร้างสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดการมลพิษและของเสียในชุมชน
 <p>เป้าหมายที่ 12 สร้างหลักประกันให้มีแบบ</p>	ธรรมชาติ และ สิ่งแวดล้อม	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> การจัดซื้อจัดจ้าง การบริหารห่วงโซ่อุปทาน 	<ul style="list-style-type: none"> ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน วางแผนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
แผนการผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน				<ul style="list-style-type: none"> ส่งเสริมให้มีการรีไซเคิลและการลดปริมาณขยะภายในองค์กร ออกแบบโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน 	<ul style="list-style-type: none"> วางแผนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมให้มีการรีไซเคิลและการลดปริมาณขยะภายในองค์กร ออกแบบโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน
 <p>เป้าหมายที่ 13 ปฏิบัติการอย่างเร่งด่วนเพื่อต่อสู้กับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และผลกระทบที่เกิดขึ้น</p>	ธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม	ชุมชน			<ul style="list-style-type: none"> ออกแบบโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม พัฒนากระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มีมาตรการจัดการผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศ
 <p>14 ทรัพยากรทางทะเล</p>	ธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม				

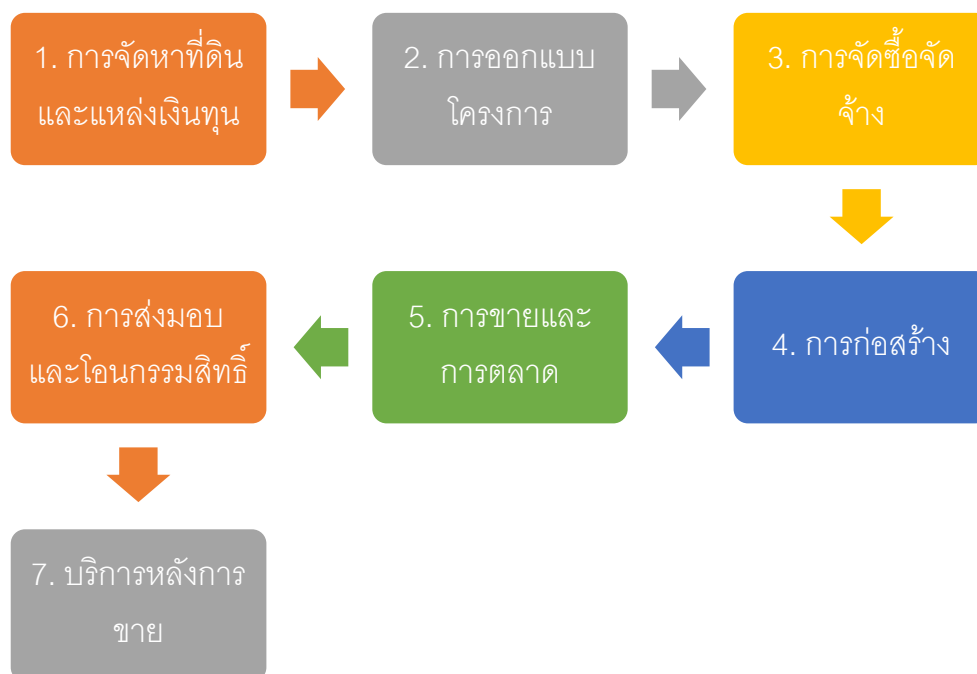
ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
เป้าหมายที่ 14 อนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากมหาสมุทร ทะเล และทรัพยากรทางทะเลอย่างยั่งยืน เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน					
 <p>เป้าหมายที่ 15 ปกป้องพันธุ์พืช และสนับสนุนการใช้ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน จัดการป่าไม้ที่ยั่งยืน ต่อสู้การกลายสภาพเป็นทะเลทราย หยุดการเสื่อมโทรมของที่ดิน และฟื้นฟูสภาพกลับมาใหม่ และหยุดการสูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพ</p>	ธรรมชาติ และ สิ่งแวดล้อม	ชุมชน			<ul style="list-style-type: none"> มีการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อระบบนิเวศเดิม ดำเนินการก่อสร้างโดยหลีกเลี่ยงและป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อระบบนิเวศ รักษาและดูแลระบบนิเวศภายในโครงการให้มีความสมบูรณ์และยั่งยืน
 <p>เป้าหมายที่ 16 ส่งเสริมสังคมที่สงบสุข และครอบคลุมเพื่อการพัฒนา</p>	สันติภาพ	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น		<ul style="list-style-type: none"> การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม 	

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
ที่ยั่งยืน ให้ทุกคนเข้าถึงความยุติธรรม และสร้างสถาบันที่มีประสิทธิภาพ รับผิดชอบ และครอบคลุมในทุกระดับ				<ul style="list-style-type: none"> การดูแลและการให้บริการอย่างเป็นมาตรฐานและยุติธรรม 	
 <p>เป้าหมายที่ 17 เสริมความแข็งแกร่งให้แก่งlobal การดำเนินงานและฟื้นฟูหุ้นส่วนความร่วมมือระดับโลก เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน</p>	หุ้นส่วนเพื่อบรรลุเป้าหมาย	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น			<ul style="list-style-type: none"> การเติบโตทางธุรกิจ การพัฒนาสินค้าและบริการ การสร้างความคุ้มค่าสู่ชุมชนและสังคม การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

3.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ เป็นดังนี้



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

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

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
ผู้ถือหุ้น / นักลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงานของบริษัท ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงต่อเวลา เชื่อถือได้ การบริหารเป็นไปตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถตรวจสอบได้ ผลตอบแทนจากการลงทุน มีการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี รายงานประจำปี กิจกรรมบริษัท จัดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) การเผยแพร่ข่าวผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามแนวทางและกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. การปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี การจ่ายเงินปันผลผลตอบแทนที่มีความเหมาะสม เป็นไปตามนโยบาย

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	<ul style="list-style-type: none"> ราคาหลักทรัพย์มีมูลค่าสูงขึ้น มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> เว็บไซต์บริษัท ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ Line Official : @KUN-Insight การติดต่อทางโทรศัพท์และอีเมล 	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน โปร่งใส การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน มีช่องทางสำหรับการเปิดเผยข้อมูลและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> การผลิตสินค้าที่มีคุณภาพ มีความปลอดภัย และราคาที่เหมาะสมเป็นธรรม ได้รับการสื่อสาร ข้อมูลของผลิตภัณฑ์อย่างถูกต้อง ได้รับการบริการหลังการขายที่รวดเร็ว ตรงเวลา และการให้ข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน มีช่องทางในการแสดงความคิดเห็น เสนอแนะ และร้องเรียนที่สะดวก การสร้างความพึงพอใจ การบริหารจัดการข้อร้องเรียนได้รวดเร็ว การเคารพสิทธิของลูกค้า การรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> เว็บไซต์บริษัท ช่องทางออนไลน์ต่างๆ เช่น Facebook , Instagram, Line Official แบบสอบถามสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนาสินค้าให้มีคุณภาพ และมีมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับปรุงอย่างรวดเร็ว การปฏิบัติตามนโยบายเรื่อง การปกป้องคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล การรักษาความลับของลูกค้า มีการจัดทำเอกสารสัญญาตามมาตรฐาน ดูแลรับเรื่องการแจ้งข้อร้องเรียน ระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม การพัฒนาทักษะความรู้ของพนักงาน สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี และมีความปลอดภัย ความเท่าเทียมและสิทธิขั้นพื้นฐาน ความมั่นคงและความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน 	<ul style="list-style-type: none"> วิสัยทัศน์และนโยบายของบริษัท ประกาศข้อบังคับ และกฎระเบียบของบริษัท กิจกรรมต่างๆ ของบริษัท 	<ul style="list-style-type: none"> การดูแลและปฏิบัติอย่างเท่าเทียม การสื่อสารเป้าหมาย กลยุทธ์ และผลการดำเนินงานของบริษัท การสนับสนุนศักยภาพการทำงาน ค่าตอบแทน สวัสดิการ การแต่งตั้ง และโยกย้ายอย่างเป็นธรรม

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	<ul style="list-style-type: none"> การส่งเสริมคุณภาพชีวิต เน้นการมีความสมดุลชีวิตและการทำงาน ได้รับการสื่อสารนโยบายและกระบวนการต่างๆ ของบริษัทฯ 		<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน พนักงานมีความผูกพันกับองค์กร
ลูกค้า / ร้านค้า / ผู้รับเหมา	<ul style="list-style-type: none"> การจัดซื้อ จัดจ้างที่เป็นธรรม และปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกการจัดซื้อ จัดจ้างที่ชัดเจน การจัดซื้อ จัดจ้าง อย่างต่อเนื่อง การปฏิบัติงานตรงตามสัญญา การให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม การสร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน การเคารพในสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดการร้องเรียน การแบ่งปันความรู้ มีการประเมินผลผู้รับเหมา ร้านค้า 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามคู่มือตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นธรรมและเท่าเทียม การปฏิบัติตามกรอบแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างอย่างสุจริต เป็นธรรม และตรวจสอบได้ การรักษาความลับ ข้อมูลทางการค้า การแบ่งปันความรู้
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆ 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดกิจกรรม และการช่วยเหลือชุมชนบริเวณใกล้เคียง 	<ul style="list-style-type: none"> มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม สนับสนุนการพัฒนาคุณภาพชีวิต เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัยให้สังคมและสิ่งแวดล้อม การสำรวจความต้องการ ความพึงพอใจ และผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง
หน่วยงานราชการ	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินการตามข้อกำหนดกฎหมาย / กฎระเบียบตามที่ราชการกำหนด ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> รายงานประจำปี การศึกษาและอบรมเกี่ยวกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	<ul style="list-style-type: none"> ให้ความร่วมมือต่อหน่วยงานราชการตามที่ร้องขอ 		<ul style="list-style-type: none"> หน่วยงานราชการให้ความเชื่อมั่นในการทำธุรกิจ
หน่วยงานกำกับภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและมีธรรมาภิบาล ปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ การแสดงความเคารพด้านสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> การรายงานผลการดำเนินงาน นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ กฎเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด การแสดงความเคารพด้านสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัท ที่ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาล
คู่แข่ง	<ul style="list-style-type: none"> การแข่งขันที่เป็นธรรม การรักษาความยาวทางธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> นโยบายของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันที่ดี ดำเนินการแข่งขันอย่างเป็นธรรม
เจ้าหนี้	<ul style="list-style-type: none"> ชำระหนี้ตรงตามกำหนด ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ อย่างเคร่งครัด ใช้เงินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ 	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาและเงื่อนไขการชำระหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการชำระหนี้ บริหารจัดการเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ บริหารเงินให้มีประสิทธิภาพฐานะการเงินที่มั่นคง

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบาย แนวทางในการอนุรักษ์พลังงาน และการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานตั้งแต่กระบวนการจัดหาที่ดิน การออกแบบ การก่อสร้าง จนถึงการใช้ที่อยู่อาศัย เพื่อให้มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างสมดุล และมั่นใจได้ว่าการบริหาร การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ส่งผลกระทบลบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดหรือไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง มีการจัดทำแผนงานในการก่อสร้างโครงการ และแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยเริ่มตั้งแต่ออกแบบก่อสร้าง, ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

1) แนวปฏิบัติการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย และสภาพแวดล้อม

- การดำเนินการและบริหารจัดการทรัพยากรควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสภาพอากาศ สิ่งแวดล้อมในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน เพื่อให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ อย่างเคร่งครัด
- การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย การบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน ของเสีย การดูแลสภาพอากาศ และสิ่งแวดล้อม ให้มีความเหมาะสมกับปริมาณที่ใช้ โดยมุ่งเน้นการลดปริมาณการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- การสร้างความรู้ความตระหนักเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากร 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 เพื่อลดการเกิดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการ
- การส่งเสริมให้พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียตระหนักถึงผลกระทบด้านระบบนิเวศ และความหลากหลายทางชีวภาพจากการดำเนินธุรกิจ และการปลูกจิตสำนึกให้พนักงานมีส่วนร่วมในการแสดงความรับผิดชอบต่อ
- การเปิดเผย การสื่อสารเรื่องการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ รวมถึงมาตรการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนให้กับชุมชน และสังคม ในกรณีพบเห็นการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการทำลายระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

3) แนวปฏิบัติการดูแลและการพัฒนาสังคม

- การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- การสนับสนุนการมีส่วนร่วม และการพัฒนาชุมชน และสังคม ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี
- การส่งเสริมกิจกรรมที่สร้างประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในระยะยาว เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ
- 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 จึงได้มีการออกแบบ

สำนักงาน และโครงการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม โดยเน้นเรื่องทิศทางลม และแสงแดด เพื่อเป็นการประหยัดการใช้พลังงานไฟฟ้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสินค้าและผลิตภัณฑ์ด้านคุณภาพ ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม โดยเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อที่จะเป็นการพัฒนาประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน

โดยบริษัทฯ มีการตั้งเป้าหมายในการลดใช้พลังงานให้ได้ โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลข ในปี 2565 เป็นต้นไป

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 หรือนำวัสดุที่ผ่านมาผลิตซ้ำกลับมาใช้ใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน 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 การซื้อพลังงานมาใช้ในบริษัทฯ 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 โดย

	ครอบคลุมสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าจากอาคารสำนักงาน 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

ประเภทที่ 2 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงาน เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากไฟฟ้าที่นำเข้ามาใช้ภายในบริษัทฯ ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าของบริษัทฯ โดยครอบคลุมสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าจากอาคารสำนักงาน สำนักงานขาย จำนวน 2 แห่ง และรถกอล์ฟไฟฟ้า จำนวน 2 คัน โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

ประเภทที่ 3 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมด้านอื่นๆ เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้กระดาษของบริษัทฯ การใช้น้ำประปา โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

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

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

3.4.1.1 การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้าน เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของการให้คุณค่ากับอัตลักษณ์ของบุคคลแต่ละคน โดยมีการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพ รวมถึงการปฏิบัติต่อ

กันอย่างเสมอภาค 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 โดยสนับสนุนการทำงานอย่างเป็นธรรม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติ รวมถึงไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้สมัครด้านเพศ เชื้อชาติ ศาสนา และไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงานต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก และไม่จ้างงานกับคู่ค้าที่มีการกระทำดังกล่าว และมีการเก็บข้อมูลเฉพาะบุคคลในการสมัครงานเป็นความลับ

- การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของผู้สมัครงาน และพนักงาน ทั้งพนักงานปัจจุบัน และพนักงานที่พ้นสภาพจากการเป็นพนักงานแล้ว โดยมีการปฏิบัติงานเรื่องการเข้าถึงข้อมูลและการเผยแพร่ข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน ทั้งนี้ จะต้องได้รับความยินยอมจากพนักงานในการให้บริษัทฯ เข้าถึงข้อมูลและความเป็นส่วนตัวส่วนตัวต่างๆ ที่เป็นสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน

- การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มีการเคารพสิทธิในการแสดงความเห็นของพนักงาน อิสระในการแสดงความคิดเห็น โดยไม่มีการแทรกแซง โดยมีช่องทางในการสื่อสารรับฟังความเห็นจากผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ในการมอบหมายงาน การเลื่อนตำแหน่ง บริษัทฯ มีการคัดเลือกจากความสามารถ ไม่มีการเลือกปฏิบัติ ซึ่งจะไม่นำเรื่องความแตกต่างทางเพศ เชื้อชาติ ศาสนา ฐานะ และสังคมมาเป็นตัวชี้วัด

- การป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องการป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล เนื่องจากเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ทุกคนจะต้องได้รับอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ มีการปฏิบัติตามข้อบังคับเกี่ยวกับการจ้างงานและการปฏิบัติต่อพนักงานตามกฎหมายแรงงาน

และประเด็นอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ข้อจำกัดเรื่องเพศ เชื้อชาติ ศาสนา โดยบริษัทฯ จะพิจารณาถึงความสามารถและความเหมาะสมของผู้สมัครงานเป็นสำคัญ บริษัทฯ มีช่องทางในการร้องเรียนเรื่องการละเมิดสิทธิมนุษยชน

■ การจ้างงาน

สำหรับการสรรหาว่าจ้างพนักงาน บริษัทฯ จะพิจารณาคูณสมบัติที่เหมาะสมและตำแหน่งที่ต้องการ โดยจะไม่มีข้อจำกัดเรื่องเพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา แต่จะให้ความสำคัญกับศักยภาพในการทำงาน 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 ในการดูแลความปลอดภัยให้กับพนักงานและหน้างาน รวมถึงสร้างความเข้าใจในการบริหารและการดูแลความปลอดภัยให้กับพนักงาน เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจ และรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม โดยจะมีการสื่อสารเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานให้พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานได้ตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติงานเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้ผู้รับผิดชอบความปลอดภัยของโครงการก่อสร้างต่างๆ จัดทำรายงานด้านความปลอดภัยในแต่ละโครงการ เพื่อนำเสนอกับผู้บริหารรับทราบ และประเมินความปลอดภัยด้านต่างๆ เช่น ความปลอดภัยในการก่อสร้าง ความสะอาดสุขอนามัย

ภายในโครงการและชุมชนบริเวณรอบข้าง โดยจะมีการประเมินอย่างต่อเนื่องทุกเดือน ซึ่งจะมีเกณฑ์ในการประเมินกับผู้รับเหมาและผู้ที่เกี่ยวข้องที่ผ่านและไม่ผ่านเกณฑ์ประเมิน โดยบริษัทฯ จะรวบรวมผลการประเมิน เพื่อนำไปพัฒนา แก้ไข ปรับปรุงต่อไป

บริษัทฯ มีการจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้พนักงาน เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่ดีต่อการทำงาน รวมถึงคำนึงถึงสุขภาพอนามัย ความสะอาด และความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน มีการจัดสภาพแวดล้อม ความปลอดภัย เช่น แสงสว่างที่เหมาะสมต่อการทำงาน บริเวณสำหรับรับประทานอาหาร การทำความสะอาด ซึ่งจะมีการทำความสะอาดทุกวัน ในช่วงเช้า กลางวัน และช่วงเย็น มีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นต้น

สำหรับการปฏิบัติงานของพนักงานที่จะต้องทำงานหน้างาน จะต้องมีการสวมใส่อุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคลขณะทำงาน 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) การตั้งเป้าหมายเป็นบริษัทฯ ที่มีภูมิ โดยการจัดหาวัคซีนให้แก่พนักงาน ครอบครัว พนักงาน และลูกบ้าน ให้ได้รับวัคซีนให้ได้มากที่สุด

■ **สวัสดิการของพนักงาน**

บริษัทฯ มีการจัดสวัสดิการให้กับพนักงานอย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง สร้างความผูกพันในองค์กร และรักษาพนักงาน ซึ่งมีการกำหนดโครงสร้างผลตอบแทน และสวัสดิการที่สร้างแรงจูงใจ การจ่ายผลตอบแทนในการทำงาน

ที่เหมาะสมกับผลงาน ความสามารถ การกำหนดโครงสร้างเงินเดือนเพื่อให้สอดคล้องกับความรู้ ความสามารถ และผลการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและความเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และอยู่ในอัตราที่จะต้องสามารถแข่งขันได้ และเพื่อดึงดูดใจ จูงใจและรักษาผู้บริหารและพนักงานซึ่งมีความสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ในระยะยาว

สำหรับการจ่ายโบนัสนั้น จะดำเนินการจ่ายโดยให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละปี อีกทั้งพิจารณา ร่วมกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน (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 โดยมุ่งเน้นให้ที่อยู่อาศัยโครงการที่พัฒนาโดยคุณาลัยทุกโครงการได้ใช้พลังงานสะอาด เพราะต้องยอมรับว่าแนวโน้มผู้บริโภคในปัจจุบันหันมาให้ความสนใจการใช้พลังงานไฟฟ้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ดังนั้น ทางบริษัทฯ มองว่า Solar Rooftop ที่นอกจากจะเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมแล้ว ยังสามารถช่วยประหยัด ช่วยลดต้นทุนการใช้ไฟฟ้า รวมถึงสามารถขายไฟคืนให้หน่วยงานรัฐ เพื่อสร้างรายได้เพิ่มให้กับเจ้าของบ้านกรณีไฟฟ้าเหลือใช้อีกด้วย ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับบ้าน และโครงการ ในระยะยาวอีกด้วย เพื่อเตรียมสู่การเปลี่ยนแปลงไปสู่ Smart home ที่อยู่อาศัยของยุคดิจิทัล ที่ทั้งประหยัดพลังงาน เป็นพลังงานสะอาด และรองรับการใช้งานของรถยนต์ไฟฟ้าที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตอีกด้วย รวมถึงลดภาวะโลกร้อน การปล่อยการภาวะเรือนกระจก

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 เพื่อให้มีการดำเนินการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

3.4.2.5 การบริหารจัดการคู่ค้า

บริษัทฯ จะต้องดำเนินกิจการโดยอาศัยความร่วมมือจากคู่ค้า ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงาน การประเมินผลงาน การคัดเลือกคัดกรองคู่ค้า เพื่อนำไปพัฒนาสินค้าที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า โดยจะมีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานประจำปี

เกณฑ์การประเมิน

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

3.4.2.6 การบริหารจัดการรักษาสีสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง

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 มีการเริ่มติดตั้งพลังงานทดแทนโซลาร์เซลล์ 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 “คุณาลัย” ที่หมายความว่า “ที่อยู่แห่งลักษณะอันดีทั้งหลาย” ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการแล้วเสร็จจำนวน 8 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 5 โครงการ ดังนี้

1. โครงการ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” บ้านที่ให้พื้นที่การใช้ชีวิต ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 47-1-89.8 ไร่ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 891 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 233 หลัง คงเหลืออาคารพาณิชย์ ในเฟส 2 จำนวน 32 หลัง ปัจจุบันมีอาคารพาณิชย์ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 27 หลัง

2. โครงการ “คุณาลัย จอย ฮอน 314” ซึ่งเป็นโครงการ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ที่มีลักษณะบ้านเช่นเดียวกับโครงการ คุณาลัย จอย แต่ถูกนำไปพัฒนาในพื้นที่ อำเภอมะนังจังหวัดยะลา จังหวัดยะลา พื้นที่โครงการ 24-2-49 ไร่ จำนวน 132 หลัง มูลค่า 485 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 75 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 12 หลัง คงเหลือขายจำนวน 45 หลัง

3. โครงการ “คุณาลัย ปีกินส์ 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 36-1-87.4 ไร่ จำนวน 307 หลัง มูลค่า 693 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 32 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 20 หลัง คงเหลือขายจำนวน 255 หลัง

4. โครงการ “คุณาลัย พรีเมียม” ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 70-3-57.5 ไร่ จำนวน 411 หลัง มูลค่า 1,417 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 293 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 54 หลัง คงเหลือขายจำนวน 64 หลัง

5. โครงการ “คุณาลัย พาร์โก” ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 21-3-33.0 ไร่ จำนวน 96 หลัง มูลค่า 485 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2565 เป็นต้นไป ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 หลัง คงเหลือขายจำนวน 94 หลัง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในอนาคตอยู่ 2 โครงการ ดังนี้

1. โครงการคุณาลัย เดซี่ ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด พื้นที่โครงการ 36-2-96.9 ไร่ จำนวน 211 หลัง มูลค่าโครงการ 818.54 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มเปิดขายในช่วงไตรมาส 2 – ไตรมาส 3 ปี 2565

2. โครงการคุณาถนาวาร่า ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 152-1-5.7 ไร่ จำนวน 430 หลัง มูลค่าโครงการ 3,393.98 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มเปิดขายเฟสที่ 1 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 – ไตรมาส 1 ปี 2566

สำหรับปี 2562 ปี 2563 และ ปี 2564 กลุ่มบริษัท รายได้รวม เท่ากับ 652.67 ล้านบาท 803.79 ล้านบาท และ 996.39 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 56.65 ล้านบาท 84.64 ล้านบาท และ 155.74 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท มีรายได้รวมเติบโตขึ้น จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีการรับรู้รายได้จาก การโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่ 1 โครงการ คือ โครงการคุณาถนาวาร่า จอย จึงทำให้รายได้จากการโอน กรรมสิทธิ์ในปี 2562 มีการเติบโตสูงขึ้นกว่าปี 2561 และในปี 2563 บริษัทได้เปิดโครงการ คุณาถนาวาร่า พรีเมียม ซึ่งเป็นสินค้าทดแทนของโครงการคุณาถนาวาร่า จอย ที่ใกล้จะหมดลง และเปิดโครงการคุณาถนาวาร่า บีกินส์ 2 สำหรับทดแทน โครงการคุณาถนาวาร่า บีกินส์ 1 สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัท ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้ง 6 โครงการ โดยสามารถปิดการขายโครงการคุณาถนาวาร่า บีกินส์ และโครงการคุณาถนาวาร่า จอย ได้ในปี 2564 และมีเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 1 โครงการ คือโครงการคุณาถนาวาร่า พาร์ค ซึ่งจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2565 จากผลของการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับต้นทุนขายทำให้กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 27.63 ร้อยละ 27.12 และร้อยละ 32.21 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ และกำไรสุทธิที่ ร้อยละ 8.68 ร้อยละ 10.53 และร้อยละ 15.63 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัท ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัท พบว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 940.41 ล้านบาท 1,034.98 ล้านบาท และ 1,822.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 481.36 ล้านบาท 522.02 ล้านบาท และ 1,198.97 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น, เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หักกู้และหักกู้แปลงสภาพ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 459.05 ล้านบาท 512.96 ล้านบาท และ 623.50 ล้านบาท ตามลำดับ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2562 - 2564 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	388.60	59.54	336.33	41.84	323.63	32.48
บ้านแฝด	162.81	24.95	410.42	51.06	625.89	62.82
ทาวน์โฮม	98.05	15.02	52.89	6.58	27.40	2.75

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อาคารพาณิชย์	-	-	-	-	14.70	1.48
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	649.46	99.51	799.64	99.48	991.62	99.53
รายได้อื่น ¹	3.21	0.49	4.15	0.52	4.77	0.47
รวมรายได้	652.67	100.00	803.79	100.00	996.39	100.00

หมายเหตุ : 1/ รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าชดเชยงานซ่อมบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

สำหรับ ปี 2562 ปี 2563 และ ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม เท่ากับ 652.67 ล้านบาท 803.79 ล้านบาท และ 996.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ

สำหรับยอดขายบ้านเดี่ยว กลุ่มบริษัทฯ มียอดขายสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวลดลงจาก 388.60 ล้านบาท ในปี 2562 เป็น 336.33 ล้านบาท ในปี 2563 ลดลงจำนวน 52.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 13.45 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงโดยมีสาเหตุมาจากสินค้าบ้านเดี่ยวของโครงการ คุณาลัย ชิมโฟนี และโครงการ คุณาลัย พอลเลน หดลง ในขณะที่โครงการคุณาลัย จอย ซึ่งรับรู้รายได้ในปี 2562 และทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่องถึงปี 2564 สำหรับโครงการคุณาลัย พรีเมี่ยมพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการคุณาลัย จอย เริ่มรับรู้รายได้ในปลายปี 2563 สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มียอดขายบ้านเดี่ยวเท่ากับ 323.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 เป็นจำนวน 12.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 3.78 โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าบ้านเดี่ยวของโครงการ คุณาลัย จอย มีบ้านคงเหลือยกมาเพียง 15 ยูนิต (กลุ่มบริษัทฯ สามารถปิดการขายโครงการคุณาลัยจอยได้ในปี 2564) ในขณะที่มีโครงการคุณาลัย พรีเมี่ยม ที่มาทดแทนจะมีบ้านแฝดในโครงการเป็นสัดส่วนมากกว่าบ้านเดี่ยว

สำหรับยอดขายบ้านแฝด กลุ่มบริษัทฯ มียอดขายสินค้าประเภทบ้านแฝดเพิ่มขึ้นจาก 162.81 ล้านบาท ในปี 2562 เป็น 410.42 ล้านบาท ในปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 247.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.09 โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าบ้านแฝดของโครงการคุณาลัย จอย ซึ่งมีรูปแบบที่สามารถแข่งขันด้านราคาและความคุ้มค่ากับคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงได้ และในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มียอดขายบ้านแฝดเท่ากับ 625.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 215.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.50 โดยมีสาเหตุจากโครงการคุณาลัย พรีเมี่ยม ที่พัฒนาโครงการในปี 2563 และเริ่มรับรู้รายได้ปลายปี 2563 เป็นโครงการที่มีสัดส่วนบ้านแฝดมากกว่าบ้านเดี่ยว และปี 2564 โครงการคุณาลัย พรีเมี่ยม เป็นโครงการที่สามารถทำรายได้ในสัดส่วนที่สูงที่สุดของรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2564

สำหรับยอดขายทาวน์โฮม กลุ่มบริษัทฯ มียอดขายสินค้าประเภททาวน์โฮมลดลงจาก 98.05 ล้านบาท ในปี 2562 เป็น 52.89 ล้านบาท ในปี 2563 ลดลงจำนวน 45.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 46.06 โดยมีสาเหตุมาจาก

โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 1 มีบ้านคงเหลือยกมาเพียง 10 ยูนิท และมียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 9 ยูนิท ประกอบกับจากการสำรวจทางการตลาดพบว่าทาวนิโฮมในโซนบริเวณโครงการकुณาลัย เวสต์เกต มีการแข่งขันที่สูงขึ้นมาก บริษัทฯ จึงวางแผนงานให้เลื่อนการก่อสร้างและเปิดขายโครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 ออกไป โดยที่โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 ได้เปิดขายในเดือนเมษายน 2563 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมิถุนายน 2563 จึงทำให้รายได้จากทาวนิโฮมลดลง และในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มียอดขายทาวนิโฮมเท่ากับ 27.40 ลดลงจากปี 2563 จำนวน 25.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 48.19

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 และปี 2564

รายได้

☐ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 ปี 2563 และ ปี 2564 เท่ากับ 649.46 ล้านบาท 799.64 ล้านบาท และ 991.62 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.51 ร้อยละ 99.48 และ ร้อยละ 99.53 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการขายและโอนบ้านคือ ปริมาณบ้านที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายในการขายบ้านและการรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านของลูกค้า การได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้า และประสิทธิภาพในการก่อสร้างบ้านและการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2562 - ปี 2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
कुณาลัย คอร์ทยาร์ด	-	-	-	-	14.70	1.48
कुณาลัย ซิมโฟนี	105.94	16.31	13.96	1.75	-	-
कुณาลัย ปีกินส์	98.05	15.10	16.96	2.12	1.95	0.19
कुณาลัย พอลเลน	70.22	10.81	23.09	2.89	0.03	0.00
कुณาลัย จอย	355.27	54.70	398.82	49.87	62.26	6.28
कुณาลัย จอย ออน 314	19.98	3.08	116.52	14.57	109.93	11.09
कुณาลัย พรีเมียม	-	-	194.36	24.31	777.30	78.39
कुณาลัย ปีกินส์ 2	-	-	35.93	4.49	25.45	2.57
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	649.46	100.00	799.64	100.00	991.62	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

ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 649.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 203.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.54 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น และกลุ่มบริษัทฯ มีการทำการเปิดขาย Presale บ้านของโครงการคุณาลัย จอย ซึ่งเริ่มมีการก่อสร้างและการขายพร้อมกันในช่วงเดือนสิงหาคม ปี 2561 โดยบ้านที่มีการขายไปในช่วงปี 2561 นั้นโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 จำนวนมาก ทั้งนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการคุณาลัย จอย มูลค่า 355.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.70 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562 นอกจากนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งมีการออกแบบบ้านใหม่ที่น่าสนใจแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่มากมาปรับปรุงใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 แล้วเริ่มสร้างเสร็จพร้อมโอนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 โดยเป็นแบบบ้านที่มีระดับราคาที่ต่ำกว่าแบบบ้านเดิมของโครงการ จึงทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้ามากขึ้น ทำให้บริษัทฯ สามารถขายและโอนบ้านได้ในปริมาณที่สูงขึ้นตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2561 จนถึงปี 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 799.64 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 150.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.12 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ คุณาลัย จอยเป็นหลักคิดเป็นมูลค่า 398.82 ล้านบาท และมีโครงการเปิดใหม่ในปี 2563 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 รวมมูลค่า 35.93 ล้านบาท และโครงการคุณาลัย พรีเมียม ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 รวมมูลค่า 194.36 ล้านบาท

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

☐ รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้ค่าชดเชยงานซ่อมบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่นในปี 2562 – 2564 จำนวน 3.21 ล้านบาท 4.15 ล้านบาท และ 4.77 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.49 ร้อยละ 0.52 และร้อยละ 0.48 ของรายได้รวม ในช่วงที่ผ่านมา ในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 0.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.28 เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยเป็นผลมารายได้อื่นๆ ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนวิธีการปันส่วนค่าใช้จ่ายโครงการที่มีการโอนขายบ้าน และในปี 2564 กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 0.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.94 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยเป็นผลมาจากการที่ผู้เช่าอาคารสโมสรส่วนกลางของบริษัท กลับมาจ่ายค่าเช่าในอัตราปกติ ในขณะที่ปี 2563 ผู้เช่ามีการขอลดค่าเช่าเนื่องจากอาคารสโมสรส่วนกลางของบริษัท ถูกสั่งปิดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)

รายได้อื่น	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.25	0.37	0.25
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	2.76 ¹	1.75	2.53
ดอกเบี้ยรับ	0.01	0.11	0.07
อื่น ๆ	0.19	1.92	1.92
รวมรายได้อื่น	3.21	4.15	4.77
สัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	0.49	0.52	0.48

หมายเหตุ: 1/ ในปี 2562 บริษัท มีการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของอาคารสโมสรฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม และมีการกำหนดค่าเช่ารายเดือนในอัตราใหม่ ส่งผลให้บริษัท มีรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเพิ่มขึ้นในปี 2562

ค่าใช้จ่าย☐ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าใช้จ่ายนิติกรรม ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ เป็นต้น โดยต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่ม บริษัท ได้มีการเจรจาทกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา รวมกับค่าซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการ สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทสินค้า มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทสินค้า

ต้นทุนขาย	งบการเงินรวม					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละ ประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละ ประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละ ประเภท
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	272.65	70.16	182.06	54.13	195.65	60.45
บ้านแฝด	121.32	74.52	363.61	88.59	442.24	70.66
ทาวน์โฮม	76.05	77.56	37.12	70.18	23.25	84.85
อาคารพาณิชย์	-	-	-	-	11.08	75.37
รวมต้นทุนขาย	470.02	72.37	582.79	72.88	672.22	67.79
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	649.46	100.00	799.64	100.00	991.62	100.00

กลุ่มบริษัท จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่กลุ่มบริษัท มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ซื้อ และเมื่อกลุ่มบริษัท มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อแล้วเสร็จ และรับรู้รายได้ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัท จะโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาบันทึกเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

โดยในปี 2562 – 2564 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 470.02 ล้านบาท 582.79 ล้านบาท และ 672.22 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 77.37 ร้อยละ 72.88 และร้อยละ 67.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับ ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 582.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.52 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ที่ร้อยละ 72.37 เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยเติบโตติดลบ ประกอบกับการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นจากการระบายสินค้าคงค้างในอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม และการเข้ามาเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น จึงเกิดสงครามด้านราคา และมีการส่งเสริมการขายที่มากขึ้น และเพื่อให้กลุ่มบริษัท สามารถบรรลุเป้าหมายรายได้ ทำให้ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2563 กลุ่มบริษัท จึงไม่ปรับขึ้นราคาขายบ้านที่เปิดขาย

สำหรับ ปี 2564 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 672.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.09 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ที่ร้อยละ 72.88 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัท สามารถบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้

ประกอบการการแข่งขันด้านราคาลดลงจากปี 2563 นอกจากนี้โครงการคุณภาพ พรีเมี่ยม ซึ่งเป็นโครงการหลักที่มียอดขายได้ ในปี 2564 สามารถทำราคาขายได้ดีจากการพัฒนารูปแบบบ้านและเป็นที่ต้องการของตลาด จึงทำให้ต้นทุนสินค้าขายปรับตัวลดลงจากปี 2563

☐ กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
กำไรขั้นต้น	179.45	216.85	319.39
อัตรากำไรขั้นต้น	27.63	27.12	32.21

กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นในปี 2562 – 2564 จำนวน 179.45 ล้านบาท 216.85 ล้านบาท และ 319.39 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 27.63 ร้อยละ 27.12 และร้อยละ 32.21 ของรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2562 – 2564 จะพบว่ากลุ่มบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากร้อยละ 27.63 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 27.12 ในปี 2563 ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นจากการระบายสินค้าคงค้างในอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม และการเข้ามาเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น จึงเกิดสงครามด้านราคา และการส่งเสริมการขายที่มากขึ้น อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.12 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 32.21 ในปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัท สามารถบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้ ประกอบการแข่งขันด้านราคาลดลงจากปี 2563 นอกจากนี้โครงการคุณภาพ พรีเมี่ยม ซึ่งเป็นโครงการหลักที่มียอดขายได้ ในปี 2564 สามารถทำราคาขายได้ดีจากการพัฒนารูปแบบบ้านและเป็นที่ต้องการของตลาด จึงทำให้ต้นทุนสินค้าขายปรับตัวลดลงจากปี 2563

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49.24	7.58	58.23	7.28	68.01	6.86
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	59.53	9.17	57.27	7.16	60.76	6.13
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	108.77	16.74	115.49	14.44	128.77	12.99

☐ ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้า (Commission) และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน หรือภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร อาทิ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัท จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัท กำหนด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด คือ เงินเดือน ค่าตอบแทนต่างๆ เงินสวัสดิการของบริษัท รวมถึงโบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัท เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ กลุ่มบริษัท จะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยทีมการตลาดจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและการทำกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2562 – 2564 มีจำนวน 49.24 ล้านบาท 58.23 ล้านบาท และ 68.01 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.58 ร้อยละ 7.28 และร้อยละ 6.86 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.88 โดยปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปี 2561 นอกจากนี้ในปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย/ตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการकुณาลัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการโฆษณาที่ลดลง นอกจากนั้นกลุ่มบริษัท ได้เปลี่ยนสื่อการโฆษณาจากออฟไลน์ เช่น ป้ายขนาดใหญ่, ป้ายตามเสาไฟฟ้า เป็นสื่อออนไลน์มากขึ้น เช่น เฟซบุ๊ก, ไลน์, เว็บไซต์ เป็นต้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 ลดลง

ในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 58.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 8.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.25 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปี 2562 อย่างไรก็ตามในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการทำกิจกรรมการตลาดที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเนื่องจากประสบปัญหาสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเป็นผลจากการที่กลุ่มบริษัท จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2562 ทำให้กลุ่มบริษัท เป็นที่รู้จักมากขึ้น รวมถึงโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งเป็นโครงการในรูปแบบคล้ายเดิม (कुณาลัย จอย) จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในโฆษณาประชาสัมพันธ์ใช้ในระดับใกล้เคียงปี 2562

ในปี 2564 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 68.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 9.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.80 โดยปี 2564 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปี 2563

นอกจากนี้ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งจากการเปลี่ยนรูปแบบสื่อเป็นสื่อออนไลน์มากขึ้น การใช้การแนะนำโครงการจากลูกค้าปัจจุบันของบริษัทฯ ในการช่วยการขายบ้านจากโครงการकुณาลัย พรีเมซึ่งเป็นโครงการหลักในการรับรู้รายได้ปี 2564 โดยโครงการकुณาลัย พรีเม เป็นสินค้าที่ขายดีของกลุ่มบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ ได้แก่โครงการकुณาลัยพาร์โก้ ซึ่งเริ่มต้นทำการตลาดในช่วงไตรมาส 4 ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพียงเล็กน้อย จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายโดยรวมในปี 2564 ลดลง

☐ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2562 – 2564 มีจำนวน 59.53 ล้านบาท 57.27 ล้านบาท และ 60.76 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 9.17 ร้อยละ 7.16 และร้อยละ 6.13 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 59.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.08 โดยในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานรวมที่เพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากการรับพนักงานเข้ามาเพิ่มเติม ในปี 2562 และผลกระทบจากการปรับผลประโยชน์พนักงานตามกฎหมายแรงงานฉบับใหม่ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงก่อน ระดมทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 57.27 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 2.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.80 โดยในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน แต่เมื่อเทียบกับรายได้รวมแล้วค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานมีสัดส่วนต่อรายได้รวมลดลงจากปี 2562 นอกจากนั้นค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงมากในปี 2563 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษาลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ครบถ้วนแล้วในปี 2562

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

☐ ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อเป็นหลัก โดยในปี 2562 – 2564 บริษัท มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 3.61 ล้านบาท 2.89 ล้านบาท และ 0.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.81 ร้อยละ 0.44 และร้อยละ 0.03 ของรายได้รวมตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
ต้นทุนทางการเงิน	2.89	0.24	0.19

ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 2.89 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2561 จำนวน 0.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 19.94 จากปี 2561 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่ม บริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงินส่วนใหญ่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ในปี 2563 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 0.24 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2562 จำนวน 2.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 91.70 จากปี 2562 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงินส่วนใหญ่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจากการพัฒนาโครงการที่มากขึ้นทำให้สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนขายได้มากขึ้น

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

☐ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท ในปี 2562 – 2564 เท่ากับ 14.35 ล้านบาท 20.62 ล้านบาท และ 39.46 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.20 ร้อยละ 2.57 และร้อยละ 3.96 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นั้นเนื่องจากรายได้กลุ่มบริษัท ที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้กำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท ที่เพิ่มขึ้นตาม

ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
ภาษีเงินได้	14.35	20.62	39.46

□ กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2562 – 2564 เท่ากับ 56.65 ล้านบาท 84.64 ล้านบาท และ 155.74 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 8.68 ร้อยละ 10.53 และร้อยละ 10.53 ของรายได้รวมตามลำดับ

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
กำไรสุทธิ	56.65	84.64	155.74
อัตรากำไรสุทธิ (%)	8.68	10.53	15.63

ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 56.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 45.09 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 446.25 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 649.46 ล้านบาท ในปี 2562 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่สูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง จากร้อยละ 74.77 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 72.37 ในปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่มีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำลงจากการปรับเปลี่ยนแบบบ้านในโครงการ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารให้ลดลงเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการขายบ้านจากโครงการकुณालय จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้า ที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโฆษณาที่ลดลงและมีการส่งเสริมทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้า สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 56.65 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้น มาอยู่ที่ร้อยละ 8.68 ในปี 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 84.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 27.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 49.41 จากปี 2562 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 649.46 ล้านบาท ในปี 2562 เป็น 799.64 ล้านบาท ในปี 2563 กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่สูงขึ้น เพราะกลุ่มบริษัทฯ มีการเติบโตจากปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงลดลงจากร้อยละ 72.37 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 72.88 ในปี 2563 ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ใกล้เคียงกับปี 2562 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวลดลงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีการแข่งขันในด้านราคาขายและการส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น แต่กลุ่มบริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลงได้ โดยกลุ่มบริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายในการบริหารลงได้จากปี 2562 อยู่ที่ 59.53 ล้านบาท ลดลงเหลือ 57.27 ล้านบาท คิดเป็น 2.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.80 จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 155.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 71.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 84.00 จากปี 2563 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 799.64 ล้านบาท ในปี 2563 เป็น 991.62 ล้านบาท ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ของเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหาร

ต้นทุนสินค้าขายได้ดีขึ้น จึงสามารถลดต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนสินค้าขายลดลงจากร้อยละ 72.88 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 67.79 นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ลดลงเช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการใช้การโฆษณาทางสื่อออนไลน์มากขึ้น และจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทำให้กลุ่มบริษัท ลดการจัดกิจกรรมการตลาดลง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับปี 2563 ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิจำนวน 155.74 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 15.63

☐ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัท มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 – 2564 เท่ากับ ร้อยละ 15.02 ร้อยละ 17.41 และร้อยละ 27.23 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียว กับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

☐ ภาพรวมของสินทรัพย์

สินทรัพย์	ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	760.62	80.89	815.38	78.78	1,521.58	83.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	179.79	19.11	219.60	21.22	300.89	16.51
รวมสินทรัพย์	940.41	100.00	1,034.98	100.00	1,822.47	100.00

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 940.41 ล้านบาท 1,034.98 ล้านบาท และ 1,822.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 940.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.95 จากจำนวน 818.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการคุณาลัย จอย ออน 314 เป็นต้น ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,034.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.06 จากจำนวน 940.41 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้ำประกัน ซึ่งเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการเสนอหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 มูลค่า

90 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4/2563 รวมถึงยอมรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,822.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.09 จากจำนวน 1,034.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการคุณาลัย พาร์โก้, คุณาลัยเดซี และคุณาลัยนาวาร่า ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยโครงการที่พัฒนาเพิ่มขึ้นมาดังกล่าว เป็นโครงการที่เตรียมไว้สำหรับการรับรู้รายได้ในปี 2565 – 2570

☐ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 125.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 40.96 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 89.14 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 150.00 ล้านบาทในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2564 และมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 120.00 ล้านบาทในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2564

☐ ลูกหนี้การค้า

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับสุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ การตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างนานตั้งแต่ 180 วัน สำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้น จากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์เรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการพิจารณาฐานะปัจจุบันของลูกหนี้ โดยลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ณ สิ้นปี 2562 - 2564 ลูกหนี้การค้าซึ่งแสดงรวมในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงินสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย : บาท	ข้อมูลทางการเงินรวม		
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	675,888	560,800	33,800
	675,888	560,800	33,800
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(522,088)	(467,000)	-
รวม	153,800	93,800	33,800

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เท่ากับ 34.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 32.04 ล้านบาท จากปี 2563 ที่มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เพียง 2.76 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากในเดือนธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ ชำระหนี้สินเชื่อโครงการหนึ่งของกลุ่มบริษัทฯ แล้วเสร็จและไม่มีภาระหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ สถาบันการเงินจึงดำเนินการตัดพักเงินชำระหนี้ที่เกินภาระหนี้คงค้าง ณ ปี 2564 ไว้ และถือว่าสถาบันการเงินเป็นลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ

☐ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2562 - 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 694.38 ล้านบาท 698.28 ล้านบาท และ 1,360.59 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 73.84 ร้อยละ 67.47 และ 74.66 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 694.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับจำนวน 207.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.67 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ อาทิ โครงการคุณาลัย จอย ฮอน 314 ที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 และเริ่มก่อสร้างอาคารอุปโภคและบ้านของโครงการ จึงมีการรับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 นอกจากนั้นโครงการคุณาลัย พรีเมียม กำลังเริ่มพัฒนาอาคารอุปโภคของโครงการ ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2562 เพื่อเป็นการรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 698.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.56 เมื่อเทียบกับปี 2562 เป็นผลจากปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนพัฒนาโครงการที่มีอยู่ โดยไม่มีการซื้อที่ดินเพิ่ม จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงไม่มาก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,360.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 662.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 94.85 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการคุณาลัย พาร์โก้ โครงการคุณาลัย เดซี่ และ โครงการคุณาลัย นาวารา ที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาในไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ตามลำดับ และเริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารอุปโภคและบ้านของโครงการคุณาลัย พาร์โก้ และโครงการคุณาลัย เดซี่ เพื่อเตรียมส่งมอบบ้านในปี 2565

☐ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่าย ล่วงหน้าค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟและค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำ จ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2562 - 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 8.23 ล้านบาท 23.69 ล้านบาท และ 0.54 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 0.88 ร้อยละ 2.29 และ ร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 8.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 0.49 โดยมี สาเหตุมาจากค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟ และค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำ จ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 23.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 15.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับลงทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 20.04 ล้านบาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย

เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับต้นทุนการ	จำนวน	-	ล้านบาท
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
ลูกหนี้กรรมสรรพากร	จำนวน	0.45	ล้านบาท
อื่นๆ	จำนวน	0.09	ล้านบาท
	รวม	0.54	ล้านบาท

☐ ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2562 -2564 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 86.89 ล้านบาท 98.97 ล้านบาท และ 119.97 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.24 ร้อยละ 9.56 และร้อยละ 5.18 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

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

ณ สิ้นปี 2563 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 98.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.90 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับโครงการในอนาคต

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

☐ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบการเงิน ปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ

มือสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 23.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.52 เมื่อเทียบกับปี 2562 สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัท มือสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 21.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.47 เมื่อเทียบกับปี 2562 และสำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัท มือสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 20.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยเป็นการลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารสโตร์และสระว่ายน้ำภายในสโมสรของกลุ่มบริษัท

☐ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 เท่ากับ จำนวน 3.60 ล้านบาท จำนวน 2.68 ล้านบาท และจำนวน 1.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.38 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ในระหว่างปี 2562 – 2564 กลุ่มบริษัท ไม่มีการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพิ่มเติม โดยในปี 2563 และ 2564 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท ลดลง 0.92 ล้านบาทและลดลง 1.5 ล้านบาทตามลำดับเนื่องมาจากการตัดค่าเสื่อมของโปรแกรมคอมพิวเตอร์

☐ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินดาวน์ สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 1.35 ล้านบาท 2.49 ล้านบาท และ 3.70 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.14 ร้อยละ 0.24 และร้อยละ 0.20 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

☐ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินมัดจำค่าที่ดิน เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 3.36 ล้านบาท 2.93 ล้านบาท และ 37.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 ร้อยละ 0.28 และร้อยละ 2.07 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

หนี้สิน	ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน	356.67	74.10	385.74	73.89	666.47	55.59
หนี้สินไม่หมุนเวียน	124.69	25.90	136.28	26.11	532.50	44.41
รวมหนี้สิน	481.36	100.00	522.02	100.00	1,198.97	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 481.36 ล้านบาท 522.02 ล้านบาท และ 1,198.97 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 51.19 ร้อยละ 50.44 และร้อยละ 65.79 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น หุ้นกู้ และหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินส่วนมากจากเงินกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการมากขึ้นและจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมระหว่างปี 2562 ถึง 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยดอกเบี่ยเพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 481.36 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 41.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.93 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 522.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 40.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.45 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้การค้า และกลุ่มบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2563

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

☐ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 130.10 ล้านบาท 143.48 ล้านบาท และ 249.03 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 13.83 ร้อยละ 13.86 และร้อยละ 13.66 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยในปี 2564 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นสูง เนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ ได้รับโอนที่ดินแปลงขายและที่ดินแปลงสาธารณูปโภคพร้อมใบอนุญาตซึ่งจะพัฒนาเป็นโครงการकुณาลัย นาวารา โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้เจรจาซื้อขายที่ดินแปลงสาธารณูปโภคพร้อมใบอนุญาตเป็นการแบ่งชำระจนถึงปี 2567 รวมมูลค่าที่ค้างชำระ 80 ล้านบาท

☐ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 30.00 ล้านบาท ซึ่งในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคงค้างอยู่

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

☐ หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ได้แก่เงินจอง 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 กลุ่มบริษัทฯ ส่งมอบงานสาธารณูปโภคตามที่ตกลงในสัญญาให้กับโครงการ และ กลุ่มบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ราคาขายจึงทำให้การให้ส่วนส่งเสริมการขายลดลง สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้า 6.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 4.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 198.10 สาเหตุหลักที่รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น เนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดประเภทการบันทึกรายการใหม่จากเดิมที่บันทึกเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น มาบันทึกเป็นรายการหนี้สินที่เกิดจากสัญญาตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป

☐ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 19.50 ล้านบาท 13.50 ล้านบาท และ 13.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) ให้กับเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินให้กับกลุ่มบริษัทฯ และในปี 2563 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวนเงิน 6.00 ล้านบาท จึงทำให้บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น คงค้าง 13.50 ล้านบาท

☐ หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค.2563		ณ 31 ธ.ค.2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.47	31.77	1.37	32.54	1.43	50.43
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.00	68.23	2.84	67.46	1.41	49.57
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.47	100.00	4.21	100.00	2.84	100.00

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2562 – 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินรวมเท่ากับ 1.47 ล้านบาท 4.21 ล้านบาท และ 2.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ร้อยละ 0.41 และร้อยละ 0.16 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินรถตู้และรถกระบะเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในระหว่างไตรมาส 1 และ 2 ของปี ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 1.22 ล้านบาท สำหรับ ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินของรถกอล์ฟ และรถประจำฝ่ายบริหาร ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 2.74 ล้านบาท สำหรับ ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มเติม ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินลดลง จำนวน 1.37 ล้านบาท

☐ หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.37 ล้านบาท และ 1.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.16 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับ ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มียอดคงค้างภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

☐ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563		ณ 31 ธ.ค. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการकुณาลัย จอย	31.30	9.99	2.27	1.01	-	-
- โครงการकुณาลัย จอย ออน 314	71.70	22.90	37.31	16.68	26.64	5.77
- โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2	18.59	23.33	58.23	26.03	87.31	18.93
- โครงการकुณาลัย พรีเมียม	73.06	5.94	85.37	38.16	-	-
- โครงการकुณาลัย พาร์โก้	-	-	-	-	68.36	14.83
- Soft loan	-	-	-	-	11.57	2.51

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563		ณ 31 ธ.ค. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	194.65	62.16	183.18	81.88	193.98	42.04
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการकुณาลัย จอย ออน 314	-	-	11.60	5.19	-	-
- โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2	51.57	16.47	28.91	12.93	-	-
- โครงการकुณาลัย พรีเมียม	66.94	21.38	-	-	-	-
- โครงการकुณาลัย เดซี่	-	-	-	-	87.88	19.05
- โครงการकुณาลัย นาวาร่า	-	-	-	-	178.19	38.63
- Soft Loan					1.28	0.28
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	118.51	37.84	40.51	18.12	267.35	57.96
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	313.16	100.00	223.69	100.00	461.33	100.00

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 313.16 ล้านบาท จำนวน 223.69 ล้านบาท และจำนวน 461.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.30 ร้อยละ 21.61 และร้อยละ 25.31 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 313.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 27.61 จากสิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจาก โครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการकुณาลัย จอย ออน 314 เพื่อใช้ในการก่อสร้าง บ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ และการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการ कुณาลัย ปีกินส์ 2 จำนวน 70.16 ล้านบาท และโครงการकुณาลัย พรีเมียม จำนวน 120.00 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 223.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.57 จากสิ้นปี 2562 โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ฉบับที่ 1/2563 จำนวนเงิน 90.00 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการอนาคตและนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัทฯ ดังนั้นเพื่อการบริหารต้นทุนทางการเงิน กลุ่มบริษัทฯ จึงลดการเบิกใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลง

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 461.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.24 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากโครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการकुณาลัย จอย ออน 314 และโครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ ประกอบกับการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการकुณาลัย พาร์โก้ เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดิน การก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ จำนวน 68.36 ล้านบาท โครงการकुณาลัย เดซี่ เพื่อ

ใช้ในการชำระค่าที่ดิน จำนวน 87.88 ล้านบาท และโครงการคุณาลัย นาวาร่า เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดิน จำนวน 178.19 ล้านบาท

☐ หุ้นกู้

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้มีหลักประกัน จำนวน 90.00 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกูดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มียอดหุ้นกู้คงค้างจำนวน 90.00 ล้านบาท

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

☐ ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2562 - 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 5.18 ล้านบาท 5.92 ล้านบาท และ 8.30 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.55 ร้อยละ 0.57 และร้อยละ 0.46 ของหนี้สินและผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ 31 ธันวาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ทุนจดทะเบียน	300.00	312.00	423.20
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	300.00	312.00	343.20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	123.55	123.55
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	-	-	2.03
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	6.79
กำไรสะสม	47.90	89.84	160.40
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.27	1.24	1.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	459.05	512.96	623.50

ส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 459.05 ล้านบาท จำนวน 512.96 ล้านบาท และจำนวน 623.50 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.81 ร้อยละ 49.56 และร้อยละ 34.21 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 512.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562 ที่มีอยู่จำนวน 459.05 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2563 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 84.64 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเป็นจำนวน 30.72 ล้านบาท

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

☐ การจ่ายเงินปันผล

ตั้งแต่ปี 2562 ถึง ปี 2564 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 23 พฤษภาคม 2562

2. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2562

3. ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท แบ่งเป็นหุ้นปันผล 0.02 บาท และเงินสดปันผล 0.02 และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563

4. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 18.72 ล้านบาท และบริษัท ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 11 กันยายน 2563

5. ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท แบ่งเป็นหุ้นปันผล 0.05 บาท และเงินสดปันผล 0.03 บาท และบริษัท ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม 2564

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

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	(20.82)	78.16	(484.87)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(0.75)	(31.94)	8.64
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	74.27	(11.78)	512.74
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	52.70	34.44	36.51

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2562 - 2564 เท่ากับ จำนวน (20.82) ล้านบาท จำนวน 78.16 ล้านบาท และจำนวน (484.87) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 20.82 ล้านบาท ส่วนใหญ่ เป็นผลมาจากการนำเงินสดจำนวน 60.05 ล้านบาท ไปใช้ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็น โครงการใหม่ที่เริ่มพัฒนาในปี 2562 นอกจากนี้ปี 2562 มีการจ่ายดอกเบี้ยรวมจำนวน 33.43 ล้านบาท สูงกว่าปี 2561 เท่ากับ 2.5 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 78.16 ล้านบาท เป็นผลมาจากกำไรก่อนภาษีสำหรับปี 2563 จำนวน 105.26 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท ได้นำเงินไปใช้สำหรับการซื้อที่ดินรอพัฒนาจำนวน 12.08 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 24.03 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้ 17.18 ล้านบาท

ปี 2564 กระแสเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เท่ากับ (484.87) ล้านบาท เป็นผลมาจากกำไรก่อนภาษีสำหรับปี 2564 จำนวน 195.20 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท ได้นำเงินจำนวน 662.78 ล้านบาท ไป

ใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ที่เริ่มพัฒนาในปี 2564 ทั้ง 3 โครงการ และใช้สำหรับการซื้อที่ดินรอพัฒนาจำนวน 21.00 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 33.88 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้ 32.10 ล้านบาท

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2562 - 2564 เท่ากับ จำนวน (0.75) ล้านบาท จำนวน (31.94) ล้านบาท และจำนวน (8.64) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 0.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นหลัก

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 31.94 ล้านบาท ซึ่งเป็นการนำเงินฝากเป็น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 28.75 ล้านบาท

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 8.64 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรับคืน เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 9.20 ล้านบาท

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2562 - 2564 เท่ากับจำนวน 74.27 ล้านบาท จำนวน (11.78) ล้านบาท และจำนวน (512.74) ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 74.27 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.50 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 11.78 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ตีมี การชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ชำระคืนที่สูงขึ้นในปี 2563

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 512.72 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจาก เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 849.55 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน การเงินจำนวน 220.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 270.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมี การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 765.36 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 53.04 ล้านบาท

4.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1. นโยบายของภาครัฐ

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

นอกจากนี้ พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือน มกราคม 2565 เป็นต้นไป อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่ดินของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หากมีการถือที่ดินรกร้างว่างเปล่าจะถูกจัดเก็บภาษี

2. สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ปี 2564 ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศยังอยู่ในสภาวะชะลอตัว โดยกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ติดลบร้อยละ 6.1 (อ้างอิง : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) และเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี 2564 ที่ร้อยละ 1.6 โดยการฟื้นตัวดังกล่าวยังอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากระหว่างปี 2564 ประเทศไทยประสบปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) สายพันธุ์เดลต้า ทำให้อัตราผู้ติดเชื้อภายในประเทศเพิ่มสูงขึ้น และรัฐบาลออกมาตรการล็อกดาวน์ในไตรมาส 3 ส่งผลให้ธุรกิจต่างๆ กลับมาได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดครั้งนี้ แม้ว่ารัฐบาลจะเริ่มคลายมาตรการมากขึ้นในไตรมาส 4 รวมถึงการเปิดรับนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศที่จังหวัดภูเก็ต แต่โดยภาพรวมภาวะเศรษฐกิจในประเทศยังไม่ฟื้นตัว โดยเฉพาะธุรกิจที่เกี่ยวกับภาคการท่องเที่ยวและบริการ ที่ยังมีการปิดกิจการต่อเนื่องเป็นจำนวนมาก

และแม้ว่าหลายธุรกิจได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) แต่มีบางธุรกิจที่ได้รับโอกาสและมีการเติบโตมากขึ้น เช่น ธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ , ธุรกิจขนส่ง, ธุรกิจส่งอาหาร เป็นต้น โดยการเติบโตของธุรกิจเหล่านี้เกิดจากการที่ประชาชนต้องใช้ชีวิตในบ้านต่อเนื่อง ไม่สามารถเดินทางไปทำงานหรือไปตามสถานที่ต่างๆ ได้จากมาตรการล็อกดาวน์ของรัฐบาล

สำหรับกลุ่มบริษัทฯ ที่เน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภค จากพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปโดยมีการใช้ชีวิตภายในบ้านมากขึ้น ทำงานจากที่บ้าน หรือการเรียนออนไลน์จากสถานการณ์ปิดโรงเรียน จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์แนวราบมีการเติบโตในด้านยอดขายมากขึ้นต่อเนื่องจากปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ จึงได้รับผลดีจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ยังอาศัยความต้องการที่แท้จริงนี้ในการพัฒนาสินค้า พัฒนารูปแบบโครงการ ให้ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป

3. นโยบายการปล่อยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินและการให้สินเชื่อ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นที่ต้องพึ่งพิงเงินลงทุนจำนวนมาก โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่เพิ่มขึ้นจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) โดยมีสาเหตุจากการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจในปี 2564 เป็นไปอย่างอ่อนแอ ซึ่งคาดว่าจะสามารถใช้เวลาฟื้นตัวได้อีก 1-2 ปีข้างหน้า ความเข้มงวดของสถาบันการเงินจะส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาแหล่งเงินทุน และอาจส่งผลให้กลุ่มบริษัท ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งอื่นๆ เช่น การเสนอขายตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้, การเพิ่มทุน เป็นต้น

นอกจากนี้ความเข้มงวดของสถาบันการเงินยังส่งผลต่อการให้สินเชื่อกับลูกค้ารายย่อยเพื่อใช้สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยด้วย จากเหตุการณ์ชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจทำให้ลูกค้ารายย่อยมีการก่อหนี้อื่นๆ มากขึ้น ส่งผลให้หนี้ครัวเรือนของประเทศปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้การให้วงเงินสินเชื่อเคหะกับลูกค้ารายย่อยของสถาบันการเงินจึงมีความเข้มงวดต่อเนื่อง ด้วยเหตุผลดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท ได้

4. ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการพัฒนาและขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่น ๆ จึงมีความจำเป็นต้องวางแผนการพัฒนาโครงการไว้ล่วงหน้า เพื่อให้มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาและสามารถมีสินค้าไว้ขายอยู่ตลอดเวลา และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง หากผู้ประกอบการไม่ได้มีการติดตามยอดขายของสินค้าที่มีไว้ขาย และติดตามประเมินความต้องการและความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการอาจประสบปัญหาสินค้าไม่เพียงพอที่จะขายให้กับลูกค้าได้ หรือไม่สามารถเปิดโครงการใหม่ได้ทันเวลา จนส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถ มีรายได้อย่างต่อเนื่อง

5. การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

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

4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

- (1) ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีสำหรับการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

- (2) สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2562 – ปี 2564)

- ☐ ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ☐ ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ☐ ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(3) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปรากฏดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	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
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54.71	5.82	89.14	8.61	125.66	6.89
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	1.51	0.15	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.30	0.35	2.76	0.27	34.80	1.91
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	694.38	73.84	698.28	67.47	1,360.59	74.66
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.23	0.88	23.69	2.29	0.54	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	760.62	80.89	815.38	78.78	1,521.58	83.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะค้ำประกัน	0.76	0.08	29.52	2.85	20.32	1.11
ที่ดินรอการพัฒนา	86.89	9.24	98.97	9.56	119.97	6.58
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23.04	2.45	21.55	2.08	20.07	1.10
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	60.80	6.46	56.53	5.46	94.40	5.18
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	4.93	0.48	3.52	0.19
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.60	0.38	2.68	0.26	1.18	0.06
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.35	0.14	2.49	0.24	3.70	0.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.36	0.36	2.93	0.28	37.76	2.07
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	179.79	19.11	219.60	21.22	300.89	16.51
รวมสินทรัพย์	940.41	100.00	1,034.98	100.00	1,822.47	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	130.10	13.83	143.48	13.86	249.03	13.66
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	30.00	2.90	89.75	4.92
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	7.43	0.79	2.10	0.20	6.26	0.34
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	19.50	2.07	13.50	1.30	13.50	0.74
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.47	0.05	1.37	0.13	1.43	0.08
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1.33	0.13	93.22	5.11
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	1.81	0.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	194.65	20.70	183.18	17.70	193.98	10.64
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4.14	0.44	9.15	0.88	17.49	0.96

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	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
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.37	0.04	1.62	0.16	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	356.67	37.92	385.74	37.27	666.47	36.57
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.00	0.11	2.84	0.27	1.41	0.08
หุ้นกู้	-	-	87.01	8.41	145.32	7.97
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	-	-	-	110.12	6.04
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	118.51	12.60	40.51	3.91	267.35	14.67
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5.18	0.55	5.92	0.58	8.30	0.46
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	124.69	13.26	136.28	13.17	532.50	29.22
รวมหนี้สิน	481.36	51.18	522.02	50.44	1,198.97	65.79

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
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	300.00	31.90	312.00	30.15	423.20	23.22
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	300.00	31.90	312.00	30.15	343.20	18.83
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	13.14	123.55	11.94	123.55	6.78
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	-	-	-	-	2.03	0.11
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	6.79	0.37
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	8.79	0.93	13.03	1.26	21.02	1.15
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	39.11	4.16	76.81	7.42	139.38	7.65
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(1.45)	(13.67)	(1.33)	(13.67)	(0.75)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	457.78	48.68	511.72	49.44	622.30	34.15
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.27	0.14	1.24	0.12	1.20	0.07
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	459.05	48.82	512.96	49.56	623.50	34.21
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	940.41	100.00	1,034.98	100.00	1,822.47	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 ปรากฏดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)	งบตรวจสอบ					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	649.46	99.51	799.64	99.48	991.62	99.52
รายได้อื่น	3.21	0.49	4.15	0.52	4.77	0.481
รวมรายได้	652.67	100.00	803.79	100.00	996.39	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	470.02	72.37	582.79	72.88	672.23	67.79
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49.24	7.58	58.23	7.28	68.01	6.86
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	59.53	9.17	57.27	7.16	60.76	6.13
รวมค่าใช้จ่าย	578.79	89.12	698.29	87.33	801.00	80.78
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	73.88	11.32	105.50	13.13	195.39	19.61
ต้นทุนทางการเงิน	2.89	0.44	0.24	0.03	0.19	0.02
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	71.00	10.88	105.26	13.10	195.20	19.59
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14.35	2.20	20.62	2.57	39.46	3.98
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	56.65	8.68	84.64	10.53	155.74	15.63
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(0.48)	(0.07)	-	-	(1.23)	(0.12)
ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.10	0.01	-	-	0.25	0.03
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	56.27	8.62	84.64	10.53	154.75	15.53
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	56.31	8.63	84.66	10.53	155.79	15.64
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.33	0.05	(0.02)	(0.00)	(0.05)	(0.01)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	56.65	8.68	84.64	10.53	155.74	15.63
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	55.93	8.57	84.66	10.53	154.80	15.54
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.33	0.05	(0.02)	(0.00)	(0.05)	(0.01)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม	56.27	8.62	84.64	10.53	154.75	15.53
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.08		0.12		0.23	

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	71.00	105.26	195.20
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ	0.05	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.27	1.48	1.48
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการใช้	4.95	4.20	4.76
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.35	1.44	1.45
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	0.48
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1.64	0.88	1.25
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	0.07
และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.04	(0.02)	(0.06)
ดอกเบี้ยรับ	(0.01)	(0.11)	(0.07)
ดอกเบี้ยจ่าย	2.89	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	0.24	0.19
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	83.18	113.37	204.76
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1.30)	0.55	(32.05)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(60.05)	22.72	(662.78)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.05)	(15.02)	22.75
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(12.08)	(21.00)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2.92)	0.42	(34.83)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(3.29)	13.50	101.74
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	7.43	(5.33)	4.16
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3.03)	1.26	(1.62)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน	19.97	119.39	(418.87)
รับดอกเบี้ย	0.01	0.10	0.09
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(0.14)	(0.11)
จ่ายดอกเบี้ย	(33.43)	(24.00)	(33.88)
จ่ายภาษีเงินได้	(7.36)	(17.18)	(32.10)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(20.81)	78.16	(484.87)

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค่าประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	0.49	(28.75)	9.20
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	1.51
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	(1.51)	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.90)	(0.33)	(2.13)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้		(0.84)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.17)	(0.53)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	0.02	0.06
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.18)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(0.76)	(31.94)	8.64
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	190.00	220.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(100.00)	(160.00)	(160.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	(6.00)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้		90.00	150.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้		(3.34)	(4.87)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	120.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	(2.18)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(514.30)	(358.57)	(605.36)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	583.13	267.79	849.55
เงินสดจ่ายคืนหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(0.54)	(0.94)	(1.37)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	(0.30)	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(49.50) ³	(30.72)	(53.04)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	165.00	-	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	(9.22)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	74.27	(11.78)	512.74
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	52.70	34.44	36.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2.00	54.71	89.14
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	54.70	89.14	125.66

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	2562	2563	2564
ข้อมูลพื้นฐานทางการเงิน			
สินทรัพย์รวม	940.41	1,034.98	1,822.47
หนี้สินรวม	481.36	522.02	1,198.97
ส่วนของผู้ถือหุ้น	459.05	512.96	623.50
รายได้รวม	652.67	803.79	996.39
ต้นทุนขายและ/หรือบริการ	470.02	582.79	672.23
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	56.65	84.64	155.74
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.13	2.11	2.28
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.16	0.24	0.24
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.05)	0.21	(0.92)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ^๑ (เท่า)	228.65	263.67	52.80
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1.60	1.38	6.91
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^๑ (เท่า)	0.80	0.84	0.65
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	458.59	436.11	558.95
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.55	4.26	3.43
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	102.91	85.67	106.56
วงจรเงินสด (วัน)	357.28	351.82	459.30
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	27.63	27.12	32.21
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	11.32	13.13	19.61
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	8.68	10.53	15.63
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	15.02	17.41	27.23
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราส่วนตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.44	8.57	10.90
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	26.62	45.95	62.80
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.69	0.78	54.67
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio) (เท่า)	1.05	1.02	1.92
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติฯ) (Net Debt to Equity : D/E ratio) ¹ (เท่า)	0.62	0.49	1.27
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio : ICR) ² (เท่า)	2.44	4.69	5.99
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ³ (เท่า)	4.10	3.19	4.52
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR) ⁴ (เท่า)	0.38	0.49	0.52
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า)	0.73	0.70	1.47

งบการเงินรวม	2562	2563	2564
(Interest Bearing Debt to Equity : IBD/E ratio) (เท่า)			
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ⁵ (ร้อยละ)	64.23	63.76	42.89
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	93.72	70.52	60.04
อัตราส่วนตราสารหนี้ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	-	24.56	38.18
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	6.28	4.92	1.78
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ⁶ (Net Debt to EBITDA ratio) (เท่า)	5.24	3.84	5.29
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (BE size to interest bearing debt ratio) ⁷ (เท่า)	-	-	-
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล ¹⁰ (ร้อยละ)	0.87	0.36	0.34

1/ หนี้สินสุทธิตามนิยามข้อกำหนดสถิติ หมายถึง หนี้สินรวมตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปี (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึงหนี้อื่นใดที่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) 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 2562, 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 ผู้ถือหุ้นกู้ไม่มียอดคงค้างในการออกตัวแลกเงิน

8/ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริงเนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณ เป็นลูกหนี้ทั่วไป อาทิ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และเงินมัดจำ เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทแต่อย่างใด

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 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

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของ
บริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่มีข้อพิพาททาง
กฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน และการดำเนินธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสังคม และ
สิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด

5.4 ตลาดรอง

-ไม่มี-

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีที่ออกตราสารหนี้)**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 เอเชีย พลัส จำกัด

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

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง
- ดำเนินธุรกิจเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านความเสี่ยง โดยให้มีการประเมิน วางกลยุทธ์ แก้ไขและติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทฯ ขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กล่าวคือ กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหารเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้บริษัทฯ เรียนรู้การใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ



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

โดยในปี 2564 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อเป็นการสนับสนุนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- บริษัทฯ ได้สื่อสารคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันให้พนักงานทุกคนในบริษัทฯ รับทราบ โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การประชุมพิเศษพนักงานใหม่ การประกาศทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) การขอความร่วมมือให้พนักงานอ่านคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การกรอกแบบประเมินความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานและคู่ค้า
- คณะกรรมการบริษัทติดตามความคืบหน้าการดำเนินการด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน และการรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนตามที่กำหนด ซึ่งในปี 2564 บริษัทฯ ไม่พบเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยให้เป็นปัจจุบัน และครอบคลุมถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทให้ครบถ้วนและสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยที่ได้จัดทำขึ้น
- ประกาศใช้นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy)
- กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำทุกปี และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
- ทบทวนนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มีความเป็นปัจจุบัน และสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

รางวัลด้านการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้รับรางวัลดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ได้รับคะแนน 97 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 ตราสัญลักษณ์ 4 เหรียญ  จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ของบริษัทจดทะเบียน (AGM Assessment Program) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investor Association)
- บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยได้รับคะแนน 79 คะแนน ซึ่งอยู่ในคะแนนระดับ “ดีมาก” หรือ ตราสัญลักษณ์ 4 ดวง  จากการประกาศผลโครงการสำรวจ

การกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2564 (2021 CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย (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 โดยพิจารณาจากผลประเมินตามที่ได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ประเมินและจัดทำคำอธิบายเบื้องต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พิจารณาแนวปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติตามดังนี้

ประเด็นที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติ	เหตุผล/คำชี้แจง
การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการโดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)	ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้เลือกตั้งกรรมการโดยวิธีคะแนนเสียงข้างมาก และผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่
การเปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยคำตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้แบบ 56-1 และแบบ 56-2 โดยจะอยู่รวมกับผู้บริหาร 4 รายแรก ทั้งรูปแบบตัวเงิน เช่น เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และคำตอบแทนอื่นๆ เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วนตัว จึงเปิดเผยรวมกับผู้บริหาร 4 รายแรก
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบจะดูแลรับผิดชอบหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจน เนื่องจากจำนวนคณะกรรมการบริษัทมีเพียง 7 ท่าน ซึ่งในอนาคตบริษัทฯ จะดำเนินการแยกและจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้เป็นคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยคาดว่าจะในปี 2565 บริษัทฯ จะดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแล้วเสร็จ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพและการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นที่จะบริหารงานขององค์กรให้มีประสิทธิภาพตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเชื่อมั่นว่า หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 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	เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล (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 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน (Establish Clear Leadership Role and Responsibilities of the Board)

หลักปฏิบัติ 1.1 และแนวปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจและตระหนักถึงบทบาทความรับผิดชอบต่อผู้นำซึ่งต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

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

คณะกรรมการบริษัทจึงมีแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

- (1) ทบทวนและกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สำคัญเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ การตลาด และสภาพการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รวมถึงกำหนดวัตถุประสงค์ทางการเงิน แผนธุรกิจต่าง ๆ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ตลอดจนการจัดทรัพยากรที่สำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย พร้อมทั้งควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามกลยุทธ์และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- (2) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ และสามารถจัดการปัญหาและอุปสรรคที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลา

- (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 ในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อเป็นการกำกับดูแลให้บริษัทย่อยกำหนดนโยบายและดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ
- (9) จัดให้มีวิธีการและกระบวนการที่ชัดเจนในการรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการ เมื่อพบหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการจะต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
- (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 พร้อมกับการมีผลประโยชน์ที่ดี และสามารถปรับตัวภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น โดยจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานสำคัญต่างๆ ให้เป็นปัจจุบันและให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และสนับสนุนให้มีการสื่อสารไปสู่ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนในบริษัทฯ เพื่อให้รับทราบและยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- (2) คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งได้กำหนดหลักการและแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมทั้งประกาศและแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานได้รับทราบ และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ได้แก่ จรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการแจ้งเบาะแส 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 ประกาศและข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับ

ตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น โดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ได้ระบุเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของกรรมการไว้ใน มาตรา 89/7, มาตรา 89/8, มาตรา 89/9 และ มาตรา 89/10

- (2) คณะกรรมการบริษัททำให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
- (3) คณะกรรมการบริษัทให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งมีการดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลการรายงานทางการเงิน และมีการติดตามผล
- (4) คณะกรรมการบริษัทให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สามารถประเมินผล ติดตาม และบริหารความเสี่ยงที่สำคัญได้
- (5) คณะกรรมการบริษัทให้มีกระบวนการ ความชัดเจน และโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน
- (6) คณะกรรมการบริษัทให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท และช่วยให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามที่กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 1.4 และแนวปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการควรเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการปฏิบัติตามที่ได้รับมอบหมาย

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจ สามารถสอบทานการบริหารงาน และให้การบริหารจัดการบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีความโปร่งใส ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัท : มีบทบาทหน้าที่สำคัญในการกำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลตอบแทนการลงทุน และประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งมีหน้าที่สำคัญในการกำกับ

ดูแลและติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ และเป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- **ฝ่ายจัดการ :** มีบทบาทหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารกิจการให้บรรลุผลสำเร็จและสอดคล้องกับทิศทางนโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ ตลอดจนทำหน้าที่บริหารจัดการงานประจำวัน และธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย
- **ประธานกรรมการบริษัท :** เป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัท โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย และการกำกับดูแลกิจการ
- **ประธานกรรมการบริหาร :** เป็นผู้ที่มีอำนาจในการกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริหารภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย 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 เพื่อใช้อำนาจในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกท่าน รวมทั้งมีการทบทวนและแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการ
 - (2) คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตนเอง และได้มอบอำนาจการจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายจัดการไว้อย่างชัดเจน

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

หลักปฏิบัติ 2.1 และแนวปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท (Objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

หลักปฏิบัติ 2.2 และแนวปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ วัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลาง และ/หรือ ประจำปีของบริษัท สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

เพื่อกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคม เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้สามารถเติบโตคู่กับสังคมด้วยความยั่งยืน สร้างคุณค่าและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม และจะส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่อยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (2) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัท จัดทำกลยุทธ์ประจำปี และแผนงาน 5 ปี โดยต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

BRAND BELIEF	“ความสุข สร้างบ้าน” คุณาลัย...เชื่อว่า ความสุขที่แท้จริง คือความอุ่นกายสบายใจ เราจึงสร้างบ้านบนรากฐานอันแข็งแกร่งนั้น เพื่อให้บ้านทุกหลังที่นี่...เป็นที่ที่คุณอยากกลับมาใช้ชีวิตในทุกวัน
BRAND VISION	ดำเนินธุรกิจด้วย “ความจริงใจ” เพื่อให้ทุกคนมี “ความสุข”
BRAND MISSION	หลักปรัชญาการบริหารงานของคุณาลัยที่ตั้งมั่นและได้นำพาบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่อง คือความมุ่งมั่นสร้างความสุขในการใช้ชีวิตให้กับบุคคลทั้ง 4 กลุ่ม

	<p>กลุ่มที่ 1 ความสุขของลูกค้า คือ สิ่งดีๆที่เรามุ่งมั่นตั้งใจมอบให้กับลูกค้า ด้วยบ้านที่ดี ทำเลดี สิ่งแวดล้อมดี ราคาสมเหตุสมผล ดูแลรักษาง่าย อยู่สบาย และสามารถใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุข</p> <p>กลุ่มที่ 2 ความสุขของผู้ถือหุ้น และพันธมิตร คือ การทำงานร่วมกันอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ ใจดีต่อกลุ่มผู้ถือหุ้นและคู่ค้า ซึ่งการยึดมั่นในจริยธรรมที่ดีจะทำให้เรามีแต่พันธมิตรทางธุรกิจชั้นยอด</p> <p>กลุ่มที่ 3 ความสุขของพนักงานภายในองค์กร คือ การปกครองทีมงานด้วยความเมตตา โอบอ้อมอารี ให้ความใส่ใจ และให้โอกาสการเจริญเติบโตในหน้าที่การงานของพนักงานทุกคน เพื่อให้ทุกคนทำงานร่วมกันอย่างมีความสุข</p> <p>กลุ่มที่ 4 ความสุขของส่วนรวม 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 โดยต้องประกอบด้วย กรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน และกรรมการ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และประธานกรรมการ ต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการ แบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ)

คณะกรรมการบริษัท	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)
1) กรรมการอิสระ	4	57%
2) กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	1	14%
3) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	2	29%
รวม	7	100%

คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 3 ชุด ดังนี้

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และ ประสบการณ์ในการทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ และยังสามารถอุทิศเวลาได้อย่าง เต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ

3.1.2 คุณสมบัติของกรรมการ

- กรรมการบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ

และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับการไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

ควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน 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 ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

3.1.4 วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

- 1) กรรมการบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และสามารถได้รับเลือกกลับเข้ามาเป็นกรรมการใหม่ได้
- 2) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวน 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3
- 3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัท นั้นให้จับสลากว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งไปนั้น อาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทฯ ต่อไปได้
- 4) กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 3 วาระติดต่อกัน

3.1.5 การกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการบริษัทจะสามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการ

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ด้วย) เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

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 คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท มีจำนวน 3 คณะ ซึ่งประกอบด้วย
- คณะกรรมการตรวจสอบ
 - คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
 - คณะกรรมการบริหาร
- (5) คณะผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่ในการบริหารและจัดการและดำเนินงานของบริษัทฯ

- (6) การประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้มีการกำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการทุกท่านรับทราบ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการเตรียมพร้อมและจัดสรรตารางเวลาของตนเอง เพื่อให้สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งมีการกำหนดการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมให้ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วน โดยในการประชุมมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ล่วงหน้า และมีวาระการติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ รวมถึงมีการบันทึกที่รายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการอย่างน้อย 2 คนขึ้นไปมีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะต้องกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทต้องมีการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

- (7) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกที่รายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ
- (8) การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกที่รายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ
- (9) การประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสม และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกที่รายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 3.3 และแนวปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

- (1) คณะกรรมการบริษัท ได้มีมอบหมายอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- (2) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งหรือเสนอขออนุมัติแต่งตั้งต่อประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อบังคับของบริษัท โดยจะพิจารณาทบทวนลักษณะและคุณลักษณะของกรรมการ (Skill and Characteristic) และองค์ประกอบโดยรวมของคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เทียบกับทิศทางในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต และจัดทำเป็นตาราง Board Skill Matrix เพื่อพิจารณาทักษะที่จำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ และกำหนดเกณฑ์ในการสรรหากรรมการบริษัทที่ต้องการเป็นประจำทุกปี ในการทบทวนดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาถึงความหลากหลาย ทั้งในด้านของทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความเป็นอิสระ อายุ และเพศของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การคัดเลือกจะต้องมีกระบวนการที่โปร่งใส และชัดเจน

ตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) ตามรายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	นายณวัฒน์ ประสพเนตร	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	นายคุณา เทวอักษร	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	นายไพศาล ตั้งวณิช	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	✓				✓	✓	✓	4
ความเชี่ยวชาญทางด้านบัญชีและการเงิน	✓	✓		✓	✓	✓		5
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย		✓		✓				2
ความเชี่ยวชาญทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓		✓					2
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด			✓		✓	✓		3
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7

หลักปฏิบัติ 3.4 และแนวปฏิบัติ 3.4

ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจคณะกรรมการนำพางค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทนและกำหนดอัตราค่าตอบแทนทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงินสำหรับกรรมการและกรรมการชุดย่อยที่ชัดเจนเป็นธรรม สมเหตุผล และสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและใกล้เคียงกับบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะเสนอขออนุมัติค่าตอบแทนกรรมการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
- (2) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ เป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบที่จะพิจารณาเพื่อให้เกิดความเหมาะสม โดยมีการเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกันก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)

หลักปฏิบัติ 3.5 และแนวปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำกับดูแลให้กรรมการทุกท่านมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 9 ครั้ง (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ “ตารางการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ ประจำปี 2564”)
- (2) บริษัทฯ ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยกำหนดการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ด้วย)
- (3) กรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้กรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- (4) ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้อิทธิพล หรือข้อมูลของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ของตนเอง คณะกรรมการจะดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม
- (5) กรรมการแต่ละท่านควรเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่จัดในแต่ละปี (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ “ตารางการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ ประจำปี 2564”)

หลักปฏิบัติ 3.6 และแนวปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีการรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย (ถ้ามี) และกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

- (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 เพื่อพิจารณาทบทวนผลงาน 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

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (รายคณะ)	แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (รายบุคคล)
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 รวมทั้งหารือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป

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 2564 ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดต่างๆ สรุปได้ดังนี้

แบบประเมิน	ผลประเมิน		
	ปี 2564		
	คะแนนเฉลี่ย	%	ผลการประเมิน
แบบประเมินรายคณะ			
1) การประเมินคณะกรรมการบริษัท	4.95	99.45%	ดีเยี่ยม
2) การประเมินคณะกรรมการชุดย่อย			
▪ การประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ	4.89	98.71%	ดีเยี่ยม
▪ การประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4.89	98.71%	ดีเยี่ยม
▪ การประเมินคณะกรรมการบริหาร	4.99	99.71%	ดีเยี่ยม
แบบประเมินตนเอง	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 เข้าร่วมการอบรม สัมมนา และพัฒนาความรู้ในหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่กับหน่วยงานหรือสถาบันต่างๆ เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD), ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ฯลฯ เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยบริษัทฯ จะจัดส่งตารางการอบรมหลักสูตรต่างๆ ให้แก่กรรมการ และบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และนำความรู้มาพัฒนาให้เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ

โดยคณะกรรมการบริษัทจำนวน 7 ท่าน ผ่านการอบรมของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตร IOD
1. นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP 31/2003) หลักสูตร Financial Institution Governance Program (FGP 3/2011)
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP 73/2006) หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP 22/2016)
3. นายณวัฒน์ ประสพเนตร	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP 104/2551) หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 21/2552)
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 87/2011) หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP 4/2016) หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL 13/2018) หลักสูตร Audit Committee and Continuing Development Program (ACP 29/2018)
5. นายคุณา เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)
6. นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 111/2014) หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)
7. นายไพศาล คังขวนิช	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017) หลักสูตร Director Certification Program (DCP 259/2018)

โดยในปี 2564 กรรมการ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ ได้เข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม/สัมมนา
1. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมกรรมการตรวจสอบของบริษัทจดทะเบียน โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม/สัมมนา
2. นายณวัฒน์ ประสพเนตร	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมกรรมการตรวจสอบของบริษัทจดทะเบียน โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมกรรมการตรวจสอบของบริษัทจดทะเบียน โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
4. นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	<ul style="list-style-type: none"> วิทยากร สัมมนาเคล็ดลับการพัฒนาที่ดิน : คุยกับจอมยุทธ์ หัวข้อ “ตลาดที่ดินที่อยู่อาศัยในขณะนี้ใกล้วิกฤติเช่นปี 40 หรือยัง และข้อคิดการตั้งสดีและหาทางออกจากวิกฤติ” จัดโดย โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกับ บริษัท Agency For Real Estate Affairs Sustainable Business Strategy : Harvard Business School Online
5. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร CFO Refresher รุ่นที่ 1 การเขียนรายงานผลประกอบการรายเดือน รายไตรมาส เพื่อนำเสนอให้น่าสนใจ และนำไปใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ Monthly and Quarterly Reports

คณะกรรมการมีความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

หลักปฏิบัติ 3.9 และแนวปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นจำเป็น และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นจำเป็น และแต่งตั้งเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท โดยมีการดำเนินการดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น 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 จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
- (6) ในการประชุมทุกครั้งประธานที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นและซักถามได้อย่างเต็มที่ สนับสนุนให้ผู้บริหารระดับสูงหรือฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อให้ข้อมูลและชี้แจงรายละเอียดในประเด็นที่เกี่ยวข้องและควบคุมการประชุมให้ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยและกระชับภายในเวลาที่กำหนดไว้
- (7) เลขานุการบริษัทมีหน้าที่จัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จภายใน 14 วันนับจากวันที่ประชุมและเสนอให้กรรมการทุกท่านพิจารณา โดยจะมีการบันทึกรายละเอียดที่นำเสนอ รวมทั้งความเห็นที่ประชุม และมติที่ประชุมไว้อย่างครบถ้วน และชัดเจน และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมอย่างเป็นระบบ

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

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนและถูกต้อง โดยเลขานุการบริษัทผ่านการอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

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

หลักปฏิบัติ 4.1 และแนวปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการเป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกับผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน โดยพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติเหมาะสม และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร เพื่อความมั่นใจว่าธุรกิจจะดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องหากตำแหน่งดังกล่าวว่างลง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับแผนการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูงคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลเป็นผู้จัดทำ โดยมีการจัดทำแผนพัฒนาบุคลากรเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขึ้นดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังกำหนดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการที่เข้าไปดำรงตำแหน่งต้องไปเป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของบริษัทฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนการเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

คณะกรรมการสนับสนุนส่งเสริมให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร ได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

หลักปฏิบัติ 4.2 และแนวปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

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

โดยคำตอบแทนจะพิจารณาให้อยู่ในระดับที่สามารถเข้าใจและเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และรายงานผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติต่อไป

ทั้งนี้ ผลการประเมินของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น ถือเป็นข้อมูลอันเป็นความลับเฉพาะบุคคล จึงไม่สามารถเปิดเผยผลคะแนนได้ โดยหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แบ่งออกเป็น 3 หมวด ดังนี้

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

คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนทั้งระยะสั้นและระยะยาว ดังนี้

ระยะสั้น :	การจ่ายคำตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน และโบนัส โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการประเมินผลจากดัชนีชี้วัดผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และการประเมินผลด้านความเป็นผู้นำขององค์กร การสื่อสาร การมุ่งเน้นให้เกิดความสำเร็จตามเป้าหมายที่บริษัทฯ ได้วางไว้ การบริหารจัดการงานภายในองค์กร
ระยะยาว :	การจ่ายคำตอบแทนในรูปแบบของเงินสทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ สมทบให้พร้อมกับส่วนของพนักงาน ซึ่งเป็นไปตามอัตราที่กำหนด

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

หลักปฏิบัติ 4.3 และแนวปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและดำเนินงานของบริษัทฯ

- (1) คณะกรรมการมีความเข้าใจและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ปัจจุบันไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีผลต่ออำนาจในการควบคุม การบริหารจัดการของบริษัทฯ
- (2) หากมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ (1) ข้างต้น เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง
- (3) หากข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีผลต่อการควบคุมบริษัทฯ 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/สินค้าของบริษัทฯ : ที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ของบริษัทฯ 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 คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการทุกกลุ่ม เช่น ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรมตามแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์

บริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและมีความเสมอภาค โดยคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมีความตั้งใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และดำเนินการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยยึดถือผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง รวมทั้งไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับต่อบุคคลภายนอก

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทฯ ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความตระหนักและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย รวมถึงนักลงทุน และนักวิเคราะห์ในการรับทราบข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ 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 การดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน 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 จึงเสนอค่าตอบแทนผู้บริหารที่มีความ

เหมาะสม และเป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับ การบริหารงานของบริษัทฯ จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้

■ ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับลูกค้า โดยสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ โดย มุ่งเน้นและยึดมั่นในการปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง ข้อเสนอ หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่ให้กับลูกค้าอย่าง โปร่งใส เท่าเทียม และเป็นธรรม ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการสร้างภาพพจน์ที่ดีต่อลูกค้า โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาคุณภาพสินค้า การออกแบบ การให้บริการ เพื่อให้ลูกค้าได้รับสิ่งที่ดีที่สุด และสร้างความทับ ประใจ ไม่ทำให้ลูกค้าหรือบุคคลทั่วไปเกิดความเข้าใจผิดในคุณภาพสินค้า ราคา หรือเงื่อนไข หรือการ ให้บริการ มีระบบและกระบวนการในการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า และดำเนินแก้ไขปัญหามาจากข้อ ร้องเรียนอย่างรวดเร็ว รวมถึงการให้ความสำคัญเรื่องการรักษาข้อมูลอันเป็นความลับหรือข้อมูลที่ไม่พึง เปิดเผยของลูกค้ามาใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนเอง และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยมีขอบ

■ คู่ค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเสมอภาพ มีกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าและ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส เป็นธรรม เป็นไปอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ ประพฤติตามกรอบ กติกาที่ดี และไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริต โดยไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่จ่ายผลประโยชน์ใดๆ กับคู่ค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนกับคู่ค้า โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์ ร่วมกันและสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน ยึดถือปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง และเงื่อนไขทางค้าต่างๆ อย่างเคร่งครัด เก็บรักษาข้อมูลความลับของคู่ค้า และไม่นำข้อมูลดังกล่าวไปใช้แสวงหาผลประโยชน์ของ ตนเองและพวกพ้อง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากคู่ค้า

มาตรฐานในการคัดเลือกคู่ค้าของบริษัทฯ จะประกอบด้วย

- 1) คู่ค้าของบริษัทฯ จะต้องมีส่วนประกอบที่ชัดเจน เป็นที่ยอมรับ
- 2) มีความพร้อมทางด้านบุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักร เพื่อดำเนินงานก่อสร้าง
- 3) มีประวัติการดำเนินงานที่น่าเชื่อถือ มีผลงานเป็นที่น่าพอใจ มีคุณภาพ คำนึงถึงความ ปลอดภัย และไม่มีประวัติเสื่อมเสียในงานและไม่มีประวัติการละทิ้งงาน
- 4) สถานะการเงินมีความมั่นคง และไม่อยู่ในบัญชีรายชื่อบริษัทต้องห้ามของทางราชการและ เอกชน
- 5) ไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 6) ไม่มีประวัติการกระทำผิดทางกฎหมาย

■ **เจ้าหน้าที่**

บริษัทฯ ปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง เงื่อนไขการกู้ยืมเงินและเงื่อนไขการค้าประกันที่มีกับเจ้าหน้าที่ อย่างเคร่งครัด ชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยตรงตามเวลาที่กำหนดไว้ มีการบริหารจัดการเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ไม่มีการนำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และมุ่งมั่นในการบริหารเงินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้เจ้าหน้าที่เกิดความมั่นใจในฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ

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 จึงมีการดำเนินธุรกิจภายใต้การสร้างคุณค่าร่วมกันระหว่างธุรกิจและสังคม และให้ความสำคัญกับการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

รวมถึงป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะไม่สร้างหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น เช่น การออกแบบบ้านที่อยู่อาศัยโดยเน้นทิศทางช่องทางรับลมและแสงธรรมชาติ เพื่อช่วยลดการใช้พลังงาน การเพิ่มสัดส่วนพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์แก่ลูกค้าและสร้างออกซิเจนแก่สังคมส่วนรวม โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่บางบัวทอง ทางบริษัทฯ มีการสร้างพื้นที่สีเขียวบริเวณทะเลสาบ ซึ่งออกแบบเป็นสถานที่พักผ่อน ลู่วิ่ง และทำกิจกรรมต่างๆ ที่รอบล้อมด้วยต้นไม้ใหญ่และทะเลสาบ เป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่บริษัทฯ ต้องการมีส่วนร่วมในการมอบสิ่งดีๆ ให้กับสังคมและลูกบ้าน

การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ก่อสร้าง การป้องกันและลดปริมาณฝุ่นละออง การป้องกันมลภาวะด้านเสียงที่อาจให้เกิดความรำคาญต่อชุมชนโดยรอบ การจัดการคมนาคมขนส่งที่อาจก่อให้เกิดจราจรแออัดในพื้นที่ชุมชนโดยรอบ และการลดปริมาณขยะจากงานก่อสร้าง เพื่อเป็นดูแลป้องกันมิให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อให้เกิดผลกระทบ หรือความเสียหายต่อคุณภาพชีวิตของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในพนักงานทุกระดับ และให้การสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนและสังคม โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

■ **หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานต่างๆ เหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขาธิการบริษัท รับผิดชอบต่อ การสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

- การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างรายได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม
- 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 การตรวจสอบสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือกรณีต่างๆ เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 5.3 และแนวปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจะทำการติดตามดูแลฝ่ายจัดกาเพื่อให้มีการจัดการและพัฒนาทรัพยากรต่างๆ อย่างมีคุณค่า และคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 5.4 และแนวปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจะจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทฯ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน 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 เพื่อให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กร พร้อมทั้งให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปี 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 ทำให้ผู้เกี่ยวข้องมีความเข้าใจถึงความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบร้ายแรงต่อบริษัท 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) คณะกรรมการตรวจสอบได้มอบหมายให้มีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบทานประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน เพื่อให้ความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย และสอดคล้องตามระเบียบปฏิบัติ ตลอดจนมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี มีการรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีการรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบพิจารณาให้เห็น โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทหน้าที่ตามกฎหมาย
- (3) คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่จะเป็นส่วนช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบการจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมีผู้ตรวจสอบภายในซึ่งมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

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

- (4) คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย 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 คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย ดังนี้
 - การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน : คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัท ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงได้มีการกำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท นำข้อมูลภายในไปเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท
- (2) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัท มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลไว้อย่างเคร่งครัด ดังนี้

- รายงานการมีส่วนได้เสีย : เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.ร.บ. 2/2552 เรื่อง การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติหลักเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเอง และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นประจำทุกปี และรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็นรายไตรมาส โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมและจัดทำสำเนารายการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้อับรายการ 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” เพื่อให้พนักงานทุกคนยึดเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเป็นธรรม 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 และการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส โดยบริษัทฯ ได้มีการแก้ไขบทวนนโยบายการรับเรื่องร้องเรียน เนื่องจากมีการจัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลกิจการที่รับผิดชอบโดยตรง และเพื่อให้สอดคล้องกับคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจที่แก้ไขใหม่ ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มมีช่องทางในการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน โดยส่งรายละเอียดและหลักฐานต่างๆ ในกรณีมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย กฎระเบียบ หรือข้อบังคับบริษัท หรือการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งสามารถสอบถามข้อมูลหรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

- ไปรษณีย์ : คณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการตรวจสอบ
- จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ : ac@villakunalai.com
- เว็บไซต์ของบริษัท : > นักลงทุนสัมพันธ์ > ช่องทางการร้องเรียน

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

สำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องหรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน 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

โดยคณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ที่จะต้องรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยจัดให้มีระบบการจัดทำรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมถึงการติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล ข่าวสาร และสารสนเทศต่างๆ ของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ สื่อมวลชน และผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่า

เทียมกัน ทั้งส่วนที่เป็นข้อมูลทางการเงินและมีข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และครบถ้วนตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ ดังนี้

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

โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติในการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

- (1) หากเป็นข้อมูลลับ จะต้องมั่นใจว่าไม่มีการเลือกปฏิบัติที่จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้กับบุคคลหรือกลุ่มบุคคล เป็นการเฉพาะ
- (2) ไม่เปิดเผยสารสนเทศที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อค่าของราคาหลักทรัพย์แก่สาธารณชน จนกว่าจะแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว จะดำเนินการประกาศสารสนเทศดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยทันที
- (3) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้ความเห็นเกี่ยวกับข่าวลือ หรือการเก็งกำไรที่ทำให้การซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผิดไปจากสภาพปกติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อมีความชัดเจนว่า บริษัทฯ ไม่ได้เป็นแหล่งที่มาของข่าวลือนั้นๆ
- (4) บริษัทฯ ได้กำหนดช่วงเวลาในการงดติดต่อสื่อสารกับนักวิเคราะห์ และนักลงทุน เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาส (Silent Period) โดยครอบคลุมถึงการให้ข่าวและการเปิดเผยข้อมูลเชิงการเงินต่อสาธารณชนของทั้งผู้บริหารและเจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ 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

คณะกรรมการบริษัทมีการติดตามฐานะทางการเงินเพื่อวางแผนในการแก้ไขหากบริษัทฯ มีภาวะและแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินไม่ว่าจะจากสภาพของธุรกิจ การแข่งขันในตลาด รวมถึงสภาพแวดล้อมและเศรษฐกิจ

หลักปฏิบัติ 7.4 และแนวปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการจะพิจารณาจัดทำรายงานเพื่อความยั่งยืนตามความเหมาะสม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นการเจริญเติบโตอย่างมั่นคง ยั่งยืน สร้างผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นตั้งแต่กระบวนการสร้างพัฒนาที่ยั่งยืน 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 รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งสองกรณีในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัท ยึดถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานกำกับดูแลอื่นอย่างเคร่งครัด โดยคำนึงถึงการปฏิบัติตามหลักการเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนทั้งในระดับประเทศและระดับสากล ซึ่งข้อมูลสำคัญที่บริษัท เปิดเผยต่อสาธารณชน ประกอบด้วย

- (1) ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
- (2) รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินและแสดงไว้คู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี
- (3) รายงานการถือหลักทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท
- (4) บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งของการเข้าประชุมรายบุคคล
- (5) นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ รวมทั้งรูปแบบ และจำนวนค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับ
- (6) นโยบายการกำกับดูแลกิจการ คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ แนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น 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 และบริษัท ได้จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเป็นตัวแทนในการติดต่อสื่อสาร และเปลี่ยนความคิดเห็น และให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ด้วยช่องทางการติดต่อที่สะดวกและสามารถเข้าถึงง่าย โดยการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลจะยึดตามหลักนโยบายการเปิดเผยสารสนเทศ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยช่องทางในการติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

เลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

ที่อยู่ 819 หมู่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

เบอร์โทร: 02-8344988 ต่อ 105

Email : ir@villakunalai.com

Line Official : @KUN-Insight

สำหรับการดำเนินกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ในปี 2564 ประกอบด้วยดังนี้

กิจกรรม	จำนวนครั้ง
การพบปะนักลงทุน (Opportunity Day)	2

หลักปฏิบัติ 7.6 และแนวปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล โดยนอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการจะพิจารณาให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางอื่นด้วย เช่น เว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) โดยกระทำอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน

หลักปฏิบัติที่ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders)**หลักปฏิบัติ 8.1 และแนวปฏิบัติ 8.1**

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้บริษัทฯ ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับการดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังนี้

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

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และพยายามรักษาสិทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิโดยชอบธรรม

เนื่องจากผู้ถือหุ้นมีสิทธิในความเป็นเจ้าของบริษัทฯ โดยควบคุมกิจการผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทให้ปฏิบัติหน้าที่แทนตน ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย โดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการส่งเสริม และอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตน รวมถึงดูแลรักษาสิทธิพื้นฐาน 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 ในการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ 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 และครอบคลุมสาระสำคัญตามมาตรฐาน

การบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยงบการเงินของบริษัทฯ ได้ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

- (4) สิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะจัดทำรายการคำนวณเงินปันผลที่ถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น โดยมีการแจ้งรายละเอียดนโยบายการจ่ายเงินปันผล ข้อมูลเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันกับปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ เงินปันผลที่เสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินั้น ได้ผ่านการพิจารณาก่อนการออกอย่างระมัดระวังรอบคอบ และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

กรณีบริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทฯ จะอธิบายรายละเอียดเหตุผลและความจำเป็นให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

- (5) สิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล โดยบริษัทฯ มีการจัดทำรายละเอียดประวัติของกรรมการที่ถูกเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการแต่งตั้งอย่างถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมสาระสำคัญต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อ ประวัติ วันที่ดำรงตำแหน่ง ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง หลักเกณฑ์และวิธีสรรหา การถือหุ้นในบริษัทฯ การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น เป็นต้น

ทั้งนี้ กรรมการที่ถูกเสนอชื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ผ่านการพิจารณาก่อนการออกอย่างระมัดระวังจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

- (6) สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติคำตอบแทนกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติคำตอบแทนกรรมการ โดยคำตอบแทนกรรมการที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นได้ผ่านการกลั่นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีหน้าที่การสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

- (7) สิทธิในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี โดยบริษัทฯ ได้จัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อผู้สอบบัญชี สำนักงานบัญชีที่สังกัด ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัทฯ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีซึ่งแบ่งแยกระหว่างค่าสอบบัญชี และค่าบริการอื่นๆ โดยผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชีที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นนั้นได้ผ่านการพิจารณาก่อนการออกอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยการประเมินผลงานที่ผ่านมา

มาของผู้สอบบัญชี รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีกับปีที่ผ่านมา และมีมติเห็นชอบแล้วจาก คณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

- (8) สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญของบริษัทฯ โดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ นั้น จะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders Agreements) ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น และไม่มีนโยบายเกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืน

หลักปฏิบัติ 8.2 และแนวปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน กำกับดูแลให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท บทบัญญัติของกฎหมายและนโยบายคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อพึงปฏิบัติสำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงคู่มือการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นที่สนับสนุนการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงถึงเพศ อายุ สีผิว เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ความเชื่อ ความคิดเห็นทางการเมือง และไม่เลือกปฏิบัติเฉพาะผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หรือรายใดรายหนึ่ง พร้อมทั้งส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิอย่างเต็มที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นมีการกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมโดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม และเปิดโอกาสให้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยกรรมการตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยจัดให้มีบริษัทภายนอกที่มีอิสระทำหน้าที่ในการตรวจนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ในการประชุมประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน สอบถาม และเสนอความคิดเห็นข้อเสนอแนะต่างๆ โดยในการประชุมจะดำเนินการตามระเบียบวาระที่แจ้งในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีวาระเพิ่มเติม และไม่จำกัดสิทธิในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมได้จนกว่าการประชุมจะเสร็จสิ้น มีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะก่อนเริ่มการประชุม รวมถึงชี้แจงข้อปฏิบัติข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมและวิธีการลงคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้ที่ประชุมรับทราบ ในการลงคะแนนเสียงบริษัทฯ ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยเปิดเผยผลการลงคะแนนในแต่ละวาระให้ที่ประชุมรับทราบและบันทึกผลการลงคะแนนเสียงไว้ในรายงานการประชุม บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายจากสำนักงานกฎหมายทำหน้าที่เป็นคนกลางและเป็นผู้ทำหน้าที่ในการตรวจนับคะแนน

หลักปฏิบัติ 8.3 และแนวปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยบริษัท ไม่เลือกปฏิบัติกับผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลของบริษัท ซึ่งเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนได้อย่างเท่าเทียมกัน

- (1) บริษัท มีการเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระในวันที่มีการประชุม หรือภายใน 9.00 น. ของวันทำการถัดไป ผ่านช่องทางระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท
- (2) บริษัท จัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ได้บันทึกข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อกรรมการและผู้บริหาร สัดส่วนของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม วิธีการลงคะแนนเสียง และผลการลงคะแนนในแต่ละวาระการประชุม รวมทั้งประเด็นข้อซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น

โดยในปี 2564 บริษัท ได้ดำเนินการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นโดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) บริษัท จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา โดยหลีกเลี่ยงการจัดประชุมในช่วงใกล้วันหยุดนักขัตฤกษ์

โดยในปี 2564 บริษัท ได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 28 เมษายน 2564 โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) บริษัท จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยระบุวัน เวลา สถานที่ประชุม พร้อมแผนที่และรายละเอียดอื่นๆ ประกอบด้วย หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมารายงานประจำปีในรูปแบบคิวอาร์โค้ด (QR Code) ระเบียบวาระการประชุมพร้อมคำชี้แจง วัตถุประสงค์และความเห็นของคณะกรรมการ รวมถึงข้อมูลประกอบการพิจารณาระเบียบวาระ คำอธิบายหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น แบบฟอร์มลงทะเบียนซึ่งแสดงแถบบาร์โค้ด (Barcode) และหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งจัดส่งทางไปรษณีย์ล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ไปยังผู้ถือหุ้นทุกราย โดยบริษัท ได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวในเว็บไซต์ของบริษัท (www.kunalai.co.th) ล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงमतอย่างเพียงพอ ถูกต้อง และครบถ้วน ก่อนประชุม

- อย่างน้อย 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) โดยสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระที่บริษัทฯ แจ้งรายชื่อไว้ในหนังสือเชิญประชุมเข้าร่วมประชุมแทนได้ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการเสนอรายชื่อกรรมการอิสระ 4 ท่านเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกจะตั้งผู้รับมอบฉันทะของตนเอง โดยระบุรายละเอียดของกรรมการอิสระ และในวันประชุมบริษัทฯ ได้มีการจัดเตรียมอาหารแถมมาให้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนสถาบันที่มอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมการประชุม
- (4) บริษัทฯ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้นักลงทุนสถาบันจัดส่งเอกสารลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า เพื่อลดระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารในวันประชุม
- (5) บริษัทฯ มีการนำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงเพื่อความถูกต้อง สะดวก และรวดเร็วยิ่งขึ้น และเปิดรับลงทะเบียนล่วงหน้า 2 ชั่วโมงก่อนการประชุม และแน่นอนจะพ้นระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ ก็ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์เข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้โดยไม่เสียสิทธิจนกว่าการนับคะแนนในระเบียบวาระสุดท้ายจะเสร็จสิ้น อีกทั้ง บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมอาหารแถมมาให้เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันประชุม
- (6) บริษัทฯ จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายอิสระ และตัวแทนผู้ถือหุ้น เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้อง และโปร่งใสในการนับคะแนน ในแต่ละวาระการประชุม พร้อมทั้งได้เชิญผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินของบริษัทฯ
- (7) ประธานกรรมการได้จัดสรรเวลา และมีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น และซักถามอย่างเต็มที่ โดยมีประธานกรรมการ ประธานกรรมการชุดย่อย กรรมการบริษัททุกท่าน ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี รวมถึงที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับวาระการพิจารณาในการประชุมแต่ละครั้ง เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น
- (8) บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงของทุกวาระผ่านระบบการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่มติดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) ภายหลังการประชุมทันที หรืออย่างช้าภายในเวลา 9.00 น.ของวันถัดไป

- (9) บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและนำส่งตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม โดยรายงานดังกล่าวมีการบันทึกรายละเอียดและสาระสำคัญไว้อย่างครบถ้วนตามแนวทางของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ และวิดีโอการประชุมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) รวมทั้งแจ้งเรื่องการเผยแพร่ดังกล่าวผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วย โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายงานการประชุม เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564
- (10) บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกราย มีสิทธิเสนอวาระการประชุม เสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท และส่งคำถามล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 31 มกราคม ของทุกปี และได้ประกาศหลักเกณฑ์และเงื่อนไขไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้กำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 มกราคม 2564
- (11) ประธานกรรมการดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ และเรื่องที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมระเบียบวาระแต่อย่างใด
- (12) ก่อนเริ่มการประชุมบริษัทฯ แจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแยกกันอย่างชัดเจน และก่อนที่จะเริ่มการพิจารณาแต่ละวาระจะประกาศให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ และทราบถึงผู้ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนั้นๆ โดยผู้ถือหุ้นทุกคนมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หุ้น และในการสรุปผลการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระจะมีการแจ้งผลคะแนนและมติของที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบทุกวาระตามลำดับ
- (13) บริษัทฯ จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนสำหรับการออกเสียงในแต่ละวาระ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการได้จัดให้มีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
- (14) บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ในกรณีที่ตนเองมีส่วนได้เสียในเรื่องที่บริษัทฯ จะเข้าทำการ การ 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 ให้ใช้ข้อความใน

จรรยาบรรณนี้แทน และบริษัทฯ มีการแจ้งเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ให้พนักงานทุกคนรับทราบ และประกาศไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) เพื่อให้สามารถเข้าถึงได้ง่าย


โดยสามารถศึกษานโยบายต่างๆ และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ได้ที่เว็บไซต์บริษัทฯ https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการอนุมัติ ทบทวน และปรับปรุงนโยบาย แนวปฏิบัติและระบบการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

- ทบทวนกฎบัตรและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ โดยเป็นการทบทวนนโยบายประจำปี

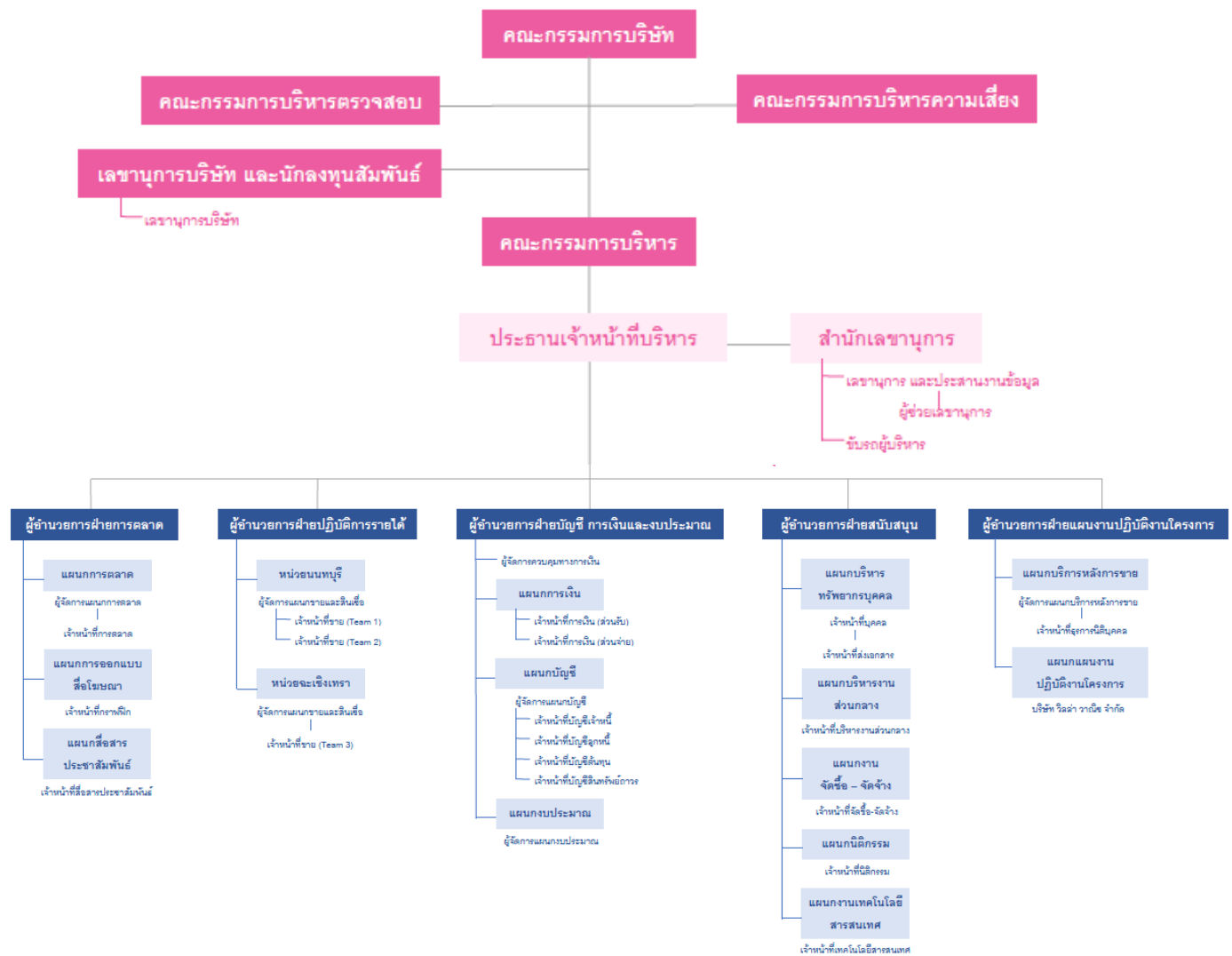
การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยได้รับคะแนนอยู่ในคะแนนระดับ “ดีมาก” หรือ ตราสัญลักษณ์ 4 ดวง  จากการประกาศผลโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2564 (2021 CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors - IOD)

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีโครงสร้างการจัดการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย คณะกรรมการ 4 ชุด คือ

(1) คณะกรรมการบริษัท	จำนวน	7	ท่าน
(2) คณะกรรมการตรวจสอบ	จำนวน	3	ท่าน
(3) คณะกรรมการบริหาร	จำนวน	4	ท่าน
(4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	จำนวน	3	ท่าน

โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทเหล่านี้ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตาม มาตรา 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 2564 องค์ประกอบของคณะกรรมการ ประกอบด้วย

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด (ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ) ร่วมกับ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ท่าน
- คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่เช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ
- มีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง	วันที่ได้รับการแต่งตั้งครั้งแรก หลังจากการแปรสภาพ
1.	นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท	20 กุมภาพันธ์ 2562
2.	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	20 กุมภาพันธ์ 2562
3.	นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	20 กุมภาพันธ์ 2562
4.	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20 กุมภาพันธ์ 2562
5.	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20 กุมภาพันธ์ 2562
6.	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร	20 กุมภาพันธ์ 2562
7.	นายไพศาล คังขวณิช	กรรมการ กรรมการบริหาร	20 กุมภาพันธ์ 2562

หมายเหตุ : นายปฏิญญา เทวอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ในการดำเนินการนั้น กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายकुมา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการบริหาร
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการ และกรรมการบริหาร
โดยมีนางสาวกุลิสรา รัญญวักย ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท	

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

2. นายปริญญา เทวอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายकुมา เทวอักษร นางประวีรัตน์ เทวอักษร และ นายไพศาล ศังขวณิช 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)

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) พิจารณาดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ
 - (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 และมีการทบทวนนโยบายอย่างสม่ำเสมอ

- 14) พิจารณาการเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเป็นกรรมการตัวแทน หรือผู้บริหารตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวกำหนดนโยบายและดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ
- 15) พิจารณาเห็นชอบการจ่ายเงินปันผลประจำปี การคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เหมาะสม 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 และต้องมียกอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ ความสามารถด้านบัญชี หรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายณวัฒน์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
3. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ 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)

การปฏิบัติงานด้านกรรมการตรวจสอบ

- 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 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้างบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) พิจารณาเห็นชอบ “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ซึ่งหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบและประเมินแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม
- 7) พิจารณาสอบทานรายงานผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีและการเปลี่ยนแปลงแผนงานตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร (Enterprise Risk Management)
- 8) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- 9) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนาม โดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประทับด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - (2) ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

- (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 - (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
- 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

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 และคณะกรรมการชุดย่อยที่ชัดเจนเป็นธรรม สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและเทียบเคียงได้กับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะเสนอขออนุมัติค่าตอบแทนกรรมการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
- 2) พิจารณาให้ความเห็นชอบและทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและดำเนินการประเมิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปี และรายงานผลการประเมินให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ รวมทั้งหารือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป
- 3) เสนอหลักเกณฑ์การพิจารณาคำตอบแทนอย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ โดยเชื่อมโยงค่าตอบแทนกับผลการประเมิน แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยรวม เพื่อให้สามารถจูงใจและรักษากรรมการที่มีความสามารถ มีคุณภาพ และศักยภาพ ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การพิจารณาคำตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) พิจารณา อนุมัติ และทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2) พิจารณา อนุมัติ และทบทวนโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี

- 3) ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายकुมา เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ เลขาธิการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	

7.3.2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพิ่มเติมได้ที่ 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) รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัททราบ ในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ
- 5) กำหนดและทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีประสิทธิภาพและมีความเพียงพอ สอดคล้องตามสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติ

- 6) ให้การสนับสนุนเพื่อพัฒนาการบริหารความเสี่ยงและเครื่องมือสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงต่างๆ ในทุกระดับทั่วทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยงภายในองค์กรอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- 7) รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง
- 8) ในการปฏิบัติหน้าที่ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระเมื่อพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสม โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย
- 9) สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

7.3.3 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 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	

7.3.3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร เพิ่มเติมได้ที่ www.kunalai.co.th)

คณะกรรมการบริหาร

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ภายในขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
- 2) ให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายจัดการเกี่ยวกับทิศทางกลยุทธ์ โครงสร้างการบริหารงาน แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 3) บริหารธุรกิจของบริษัทฯ และเงินลงทุนของบริษัทฯ ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ และนโยบายของคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นไปตามกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- 4) กำกับ ตรวจสอบ ควบคุมดูแล และติดตามผลการดำเนินงาน ความก้าวหน้าของการลงทุนและฐานะการเงินของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และแผนธุรกิจที่กำหนดไว้ รวมถึงควบคุมดูแลการใช้จ่ายตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และรายงานผลการดำเนินงานและฐานะการเงินให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ
- 5) พิจารณาและให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และเสนอการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอนุมัติก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป
- 6) พิจารณาสอบทานและอนุมัติรายการตามตารางอำนาจอนุมัติ
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการเกี่ยวโยงตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
 - การลงทุนหรือร่วมทุนกับบุคคล นิติบุคคลหรือองค์กรอื่นใด และรายการที่สำคัญของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

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

กรณีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน : พิจารณาให้ความเห็นต่อรายการข้างต้นเพื่อเป็นแนวทางให้กรรมการตัวแทนนำไปปฏิบัติ โดยการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมดังกล่าว ต้องเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องรวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และอำนาจดำเนินการของบริษัทนั้นๆ
- 7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารและสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี ปิดบัญชี การกู้ยืม เบิกถอนเงินจากบัญชีทั้งหมดของบริษัทฯ การใช้สินเชื่อ การใช้บริการทางการเงินต่างๆ ตลอดจนนำหลักทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันหนี้ดังกล่าวทั้งที่ต้องจดทะเบียนและไม่จดทะเบียนก็ตาม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ รวมถึงกำหนดผู้มีอำนาจลงนามและวงเงินในระเบียบการลงนามส่งจ่ายบัญชีธนาคารของบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน
- 8) พิจารณาและให้ความเห็นขอต่อเรื่องที่ต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ยกเว้นในกิจกรรมใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัท ได้รับมอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว
- 9) คณะกรรมการบริหารอาจว่าจ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลที่มีความเป็นอิสระเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำได้ตามความจำเป็น

- 10) รายงานผลการปฏิบัติงานที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำ รวมทั้งประเด็นสำคัญต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทควรได้รับทราบ รวมทั้งมติหรือการดำเนินการใดๆ ที่สำคัญที่อยู่ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งถัดไป
- 11) ดำเนินการให้ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร หรือให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่มีการอภิปรายกันในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร รวมถึงมีอำนาจเรียกขอข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อประกอบพิจารณาเพิ่มเติม ในเรื่องต่างๆ ได้
- 12) ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองเป็นประจำทุกปี
- 13) มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำนิติกรรมสัญญา ยื่นคำขอ คำเสนอ ติดต่อกับ ส่วนราชการที่จำเป็นต้องใช้ตามระเบียบของราชการหรือที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิต่างๆ ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน และ/หรือ การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการตามวงเงินที่ได้กำหนดไว้ และ/หรือตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือตามอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือข้อบังคับของบริษัท
- 14) ดำเนินการอื่นใดตามอำนาจและความรับผิดชอบ หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- 15) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ประธานคณะกรรมการบริหาร

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

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท โดยบริหารงานตามแผนและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเคร่งครัด ซื่อสัตย์ สุจริต และรักษาผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท และผู้ถือหุ้น ไม่ทำการใดที่มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะที่ขัดแย้งกับบริษัท และบริษัทย่อย หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีดังนี้

- 1) จัดทำกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท ให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- 2) บริหารงานของบริษัท 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 แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการนั้นต้องไม่เบียดเบียนหรือเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

7.4 ผู้บริหาร

7.4.1 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 จำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ
2. นายสุรเดช ประจวบศรีวัธน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
3. นางสาวอนุภา ทองเปลือย	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
4. นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
โดยมีนางสาวสุภาภรณ์ จุลวัฒน์ทกะ ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการผู้บริหาร	

หมายเหตุ : โดยนายสุรเชษฐ์ แป้นไทย ได้ลาออกจากตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2564

ทั้งนี้ นายสุรเดช ประจวบศรีวัธน์ เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 30 กันยายน 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ ทจ. 39/2559") และมีคุณสมบัติตามประกาศ ทจ. 39/2559 และนางสาวจินตนา ร้อยนาคน เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชี ตามประกาศ ทจ. 39/2559 และมีคุณสมบัติตามประกาศ ทจ. 39/2559 (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่มุ่งเน้นในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทเป็นหลัก และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละคน

บริษัทฯ ใช้ความระมัดระวังในการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยเป็นอัตราที่แข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เพื่อที่จะดูแลและรักษาผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับเพิ่มขึ้น สำหรับการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหาร และผู้บริหาร จะสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมถึงผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้ สำหรับค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอมติเห็นชอบ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อขออนุมัติทุกปี

■ นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหาร (กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ) แต่บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารเท่านั้น

■ นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารบริษัทย่อย

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีร่วมกันกับบริษัทย่อย จะไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ สำหรับการเป็นกรรมการและผู้บริหารบริษัทย่อย

■ นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริหารที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

■ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

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

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยสำหรับปี 2564 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,700,000.- บาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือน และเบี้ยประชุม กรณีค่าตอบแทนส่วนที่เหลือมอบหมายให้

ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเป็นบำเหน็จสำหรับกรรมการตามความเหมาะสมต่อไป โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2564

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทประกอบด้วย

- 1) ค่าตอบแทนรายเดือน ซึ่งจ่ายตามภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยจ่ายให้เป็นประจำทุกเดือนในขณะดำรงตำแหน่ง
- 2) ค่าเบี้ยประชุม ซึ่งจ่ายค่าตอบแทนเมื่อเข้าประชุมแต่ละครั้ง และจ่ายเป็นรายครั้งเฉพาะครั้งที่เข้าร่วมประชุม โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
- 3) บำเหน็จกรรมการ ซึ่งจ่ายให้กรรมการปีละ 1 ครั้ง โดยพิจารณาจาก ผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2564 และจำนวนเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ได้มีมติกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยในรูปแบบของค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม และบำเหน็จกรรมการ ในปี 2564 ดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน	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 2564				

หมายเหตุ : 1. ค่าตอบแทนรายเดือนจะได้รับเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น

2. กรรมการที่ได้รับเงินเดือนจากการเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม

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

สำหรับกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบด้วย ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนเพียงตำแหน่งเดียว โดยในกรณีที่ค่าตอบแทนรายเดือนของทั้งสองตำแหน่งมีอัตราที่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งใด

ตำแหน่งหนึ่ง แต่ในกรณีที่คำตอบแทนดังกล่าวมีอัตราที่ไม่เท่ากัน ให้ได้รับคำตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งที่มีอัตราสูงกว่า และสำหรับเบี้ยประชุม หากมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในวันเดียวกัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมทั้งสองตำแหน่ง

สรุปคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ในปี 2564 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,700,000.- บาท ประกอบด้วย

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
1) ค่าตอบแทนประจำ (รายเดือน)	1,680,000.00
2) ค่าเบี้ยประชุม	
▪ คณะกรรมการบริษัท	575,000.00
▪ คณะกรรมการตรวจสอบ	75,000.00
▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	35,000.00
▪ คณะกรรมการบริหาร	55,000.00
3) บำเหน็จกรรมการ	1,280,000.01

(รายละเอียดตามที่แสดงในตาราง คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2564)

▪ **คำตอบแทนอื่นๆ**

ในปี 2564 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายคำตอบแทนอื่นๆ

คำตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

▪ **คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

ในปี 2564 ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารบริษัทฯ 4 ราย แรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และทุกตำแหน่งเทียบเท่ารายที่ 4 รวมทั้งสิ้น 4 ราย และผู้บริหารบริษัทย่อย 1 ราย รวมจำนวนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 5 ราย โดยแบ่งออกเป็นคำตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ผู้บริหารของบริษัทฯ 4 ราย แรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทุกตำแหน่งซึ่งเทียบเท่ารายที่ 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้แก่

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1) นางประวีรัตน์ เทวอักษร | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2) นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ |
| 3) นางสาวอนุภา ทองเพ็ญ | ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้ |

4) นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน

หมายเหตุ : โดยนายสุรเชษฐ์ แป้นไทย ได้ลาออกจากตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2564

ผู้บริหารของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้แก่

1) นายไพศาล ศังวณิช กรรมการผู้จัดการ

โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนผู้บริหารบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังนี้

รายการ	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	จำนวนคน	คำตอบแทน	จำนวนคน	คำตอบแทน	จำนวนคน	คำตอบแทน
	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)
เงินเดือน	6	9.89	6	10.13	5	10.10
โบนัส	6	1.50	6	1.49	5	3.45
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	6	0.27	6	0.29	5	0.30
รวม	6	11.66	6	11.91	5	13.85

หมายเหตุ : 1. คำตอบแทนผู้บริหารในตารางมีการรวมคำตอบแทนของนายไพศาล ศังวณิช ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทย่อยแล้ว

2. นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย ได้ลาออกจากตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2564

■ คำตอบแทนอื่นๆ

ในปี 2564 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายคำตอบแทนอื่นๆ

7.5 ข้อมูลบุคลากร

7.5.1 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 32 คน 32 คน และ 33 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
ฝ่ายการตลาด	4	4	4
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	7	8	7
ฝ่ายบัญชี	6	5	5
ฝ่ายการเงิน	2	2	3
ฝ่ายงบประมาณ	1	1	1
ฝ่ายสนับสนุน			
- งานบุคคล	1	1	1

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
- งานบริหารงานส่วนกลาง	1	1	1
- งานจัดซื้อ-จัดจ้าง	1	1	1
- งานนิติกรรม	1	1	1
- งานเทคโนโลยีสารสนเทศ	1	1	1
- งานรับ-ส่งเอกสาร	1	1	1
ฝ่ายบริการหลังการขาย	2	2	3
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานประจำ)	0	0	0
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	1	0	1
สังกัดผู้บริหาร (พนักงานขับรถ)	1	1	1
เลขานุการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2	2	1
เลขานุการบริษัท	1	1	1
รวม	33	32	33

7.5.2 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 16 คน 16 คน และ 15 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	1	1	0
ฝ่ายบัญชี	1	1	0
ฝ่ายงบประมาณ	0	0	0
ฝ่ายบริการหลังการขาย	3	3	0
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานประจำ)	7	8	14
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	4	4	1
รวม	16	17	15

7.5.3 ค่าตอบแทนพนักงาน

■ ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2562 ปี 2563 และ ปี 2564 มีจำนวนรวม 12.81 ล้านบาท 17.41 ล้านบาท และ 23.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

รายการ	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน
	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)
เงินเดือน	30	11.72	32	16.28	33	18.85
โบนัส	30	0.81	32	0.83	33	3.82
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	25	0.28	31	0.30	32	0.33
รวม		12.81		17.41		23.00

■ ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2562 ปี 2563 และ ปี 2564 มีจำนวนรวม 5.77 ล้านบาท 7.5 ล้านบาท และ 7.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

รายการ	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน
	(คน)	(บาท)	(คน)	(บาท)	(คน)	(บาท)
เงินเดือน	16	5.24	17	6.73	15	6.11
โบนัส	16	0.41	17	0.64	15	1.46
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	12	0.03	13	0.13	10	0.11
รวม		5.77		7.50		7.68

โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท

- (1) เงินเดือน ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นไปตามหน้าที่ ความรับผิดชอบตามตำแหน่งงาน ประสบการณ์และทักษะ ความชำนาญเฉพาะตัวบุคคล ซึ่งทำการจ่ายเป็นเงินสดเข้าบัญชีทุกเดือน โดยจะมีการทบทวนเป็นประจำปี จากการพิจารณาผลการปฏิบัติงาน และอัตราการขึ้นเงินเดือน

- (2) ผลประโยชน์อื่น ในการให้ผลประโยชน์นั้น 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 และตอบแทนการปฏิบัติงานตามหน้าที่ และความรับผิดชอบตามตำแหน่งงาน
ผลประโยชน์	✓	✓	✓	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตรวจสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือกรณีต่างๆ	สร้างความมั่นคงปลอดภัยให้กับพนักงาน
เงินโบนัสตามผลงาน	✓	✓	✓	เงินสด โดยมีการโอนเข้าบัญชีเงินเดือน	เพื่อเป็นรางวัลตอบแทนความสำเร็จของผลงานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ในแต่ละปี

การกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและความเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และอยู่ในอัตราที่จะต้องสามารถแข่งขันได้ และเพื่อดึงดูดใน จูงใจและรักษาผู้บริหารและพนักงานซึ่งมีความสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ในระยะยาว

สำหรับการจ่ายโบนัสนั้น จะดำเนินการจ่ายโดยให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละปี อีกทั้งพิจารณา ร่วมกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน (OKRs) ของผู้บริหารและพนักงานแต่ละบุคคล เพื่อให้การพิจารณาสอดคล้องกับผล การดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว

คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทฯ พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในรูปแบบของเงินเดือน โบนัส และ/หรือ ผลตอบแทนอื่นๆ โดยพิจารณาตามความเหมาะสมและเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลคำตอบแทนของตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วนบุคคล

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ชื่อบริษัท / บริษัทย่อย	PVD	จำนวนพนักงานทั้งหมด	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (ร้อยละ)	จำนวนเงินสมทบในส่วนของบริษัท (บาท)
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)	✓	36	0.36	574,698
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	✓	11	0.11	149,397
รวม		47	0.47	724,095

การพัฒนาระบบการบริหารค่าจ้างเงินเดือน

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

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิหรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

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

สำหรับด้านโครงสร้างการบริหารงานนั้น บริษัทฯ มีนโยบายการพิจารณาแต่งตั้งหรือเลื่อนตำแหน่งให้เหมาะสมเป็นประจำปีสำหรับพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ ตามแผนงานของความเจริญก้าวหน้าทางอาชีพ (Career Pat) รวมทั้งการสนับสนุนพนักงานให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่องในการทำงาน

สำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ นั้น คณะกรรมการและบริษัทฯ สนับสนุนให้เข้าร่วมการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักสูตรอื่นๆ เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และทักษะของการดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารซึ่งเป็นการพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการพัฒนาองค์กร

รายละเอียดการเข้าอบรมในปี 2564 ที่บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมให้กับพนักงาน ดังนี้

จำนวนหลักสูตรที่จัดอบรม	12 หลักสูตร
- การอบรมภายใน	128 ชั่วโมง
- การอบรมภายนอก	103 ชั่วโมง
จำนวนชั่วโมงการจัดฝึกอบรมต่อปี	231 ชั่วโมง
จำนวนพนักงานที่เข้าการฝึกอบรมต่อปี	22 คน
จำนวนชั่วโมงเฉลี่ยในการฝึกอบรมของพนักงานต่อปี	10.50 ชั่วโมง

โดยอบรมหลักสูตรดังต่อไปนี้

- 1) หลักสูตรเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับหัวหน้างาน จำนวน 16 ชั่วโมง จำนวน 8 ท่าน คิดเป็น 128 ชั่วโมง
- 2) หลักสูตรเทคนิคการจัดทำโครงสร้างเงินเดือนและการบริหารค่าจ้าง 12 ชั่วโมง จำนวน 2 ท่าน คิดเป็น 24 ชั่วโมง
- 3) หลักสูตรการคำนวณภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี โดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel 2 ชั่วโมง
- 4) หลักสูตร TAS 19 การคำนวณผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 4 ชั่วโมง จำนวน 2 ท่าน คิดเป็น 8 ชั่วโมง
- 5) หลักสูตร MS Project Basic to Intermediate จำนวน 12 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน
- 6) หลักสูตร การวิเคราะห์ความเสี่ยงภาษีอากร จากงบการเงิน จำนวน 6 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน

- 7) หลักสูตร กฎหมาย e-Payment หลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำ e-Tax Invoice จำนวน 6 ชั่วโมง 1 ท่าน
- 8) หลักสูตร ต่ออายุใบอนุญาตผู้แนะนำการลงทุน (IP/IC/IA/IBA) จำนวน 15 ชั่วโมง 1 ท่าน
- 9) หลักสูตร การบันทึกบัญชีรายได้และค่าใช้จ่าย ผลกระทบต่อการคำนวณกำไรสุทธิ จำนวน 6 ชั่วโมง 1 ท่าน
- 10) หลักสูตร การเขียนรายงานผลประกอบการรายเดือน รายไตรมาส เพื่อนำเสนอให้น่าสนใจและนำไปใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ จำนวน 6 ชั่วโมง 2 ท่าน คิดเป็น 12 ชั่วโมง
- 11) หลักสูตร กฎหมายภาษีปี 2564 และสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ผู้ทำบัญชีต้องทราบ จำนวน 6 ชั่วโมง 1 ท่าน
- 12) หลักสูตร กฎหมายคุ้มครองนายจ้างตามแนวคำพิพากษาฯ จำนวน 6 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 2564 พนักงานของบริษัทฯ ประสบภัยอันตรายจากการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน ลาป่วย และเจ็บป่วยจากการทำงาน ดังนี้

ประเภท	จำนวน (คน)
การเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	0
การลาป่วย*	15
การเจ็บป่วยจากการทำงาน	0

หมายเหตุ * สถิติการเจ็บป่วยทั่วไปของพนักงานซึ่งไม่ได้เกิดจากการทำงาน

การดูแลเรื่องค่าตอบแทนและสวัสดิการ

บริษัทฯ จัดให้มีการจ้างงานที่ยุติธรรมและให้พนักงานมีโอกาสดำเนินงาน โดยเปิดโอกาสให้พนักงานแสดงความสามารถอย่างเต็มที่ โดยจัดผลตอบแทนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งผลตอบแทนระยะสั้น ได้แก่ เงินเดือน และเงินโบนัส ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน ซึ่งพิจารณา

จรรยาจากอุตสาหกรรมที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ความเหมาะสม ประสบการณ์ 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 ข้อบังคับบริษัทฯ 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 และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียรายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
 - (1) กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ “รายงานการมีส่วนได้เสีย” (หมายถึง กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้องให้บริษัททราบ)
 - (2) เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
 - (3) ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
5. จัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท รวมถึงข้อพึงปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบันทึกรายงานการประชุม
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)

7.6.3 นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ-สกุล : นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์

ตำแหน่ง : เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล : ir@villakunalai.com

(โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

7.6.4 ผู้ตรวจสอบภายใน

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

7.6.5 ผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้กับบริษัท ไพรวอดเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ประจำปี	2562	2563	2564
ค่าสอบบัญชีประจำปีและค่าสอบทานรายได้ไตรมาส สำหรับงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท	3,340,000	2,590,000	2,370,000
ค่าสอบบัญชีประจำปีของบริษัทย่อย	890,000	200,000	200,000
รวมค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งหมด	4,230,000	2,790,000	2,570,000

ทั้งนี้ บริษัทฯ ที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งค่าตอบแทนการสอบบัญชีประจำปีจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติทุกครั้ง

ค่าตอบแทนอื่น (Non-Audit Fee)

ค่าบริการอื่น	2562	2563	2564
ค่าบริการให้คำปรึกษา IPO	1,605,000	-	-

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กร ที่จะต้องดำเนินธุรกิจและบริหารงานภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและกรอบของจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อให้บริษัท มีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว นำเชื่อถือ สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน รวมถึงการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน

โดยในปี 2564 บริษัท ต้องเผชิญกับสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ซึ่งถือเป็นความท้าทายของบริษัท อีกปีที่ต้องเผชิญกับวิกฤตดังกล่าว

สำหรับปี 2564 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมจำนวน 10 ครั้ง และมีการประชุมที่ไม่เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) จำนวน 1 ครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้อภิปรายปัญหาต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และเรื่องที่อยู่ในความสนใจ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญ รวมถึงติดตามผลการดำเนินงานสถานะการเงินของบริษัท อย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัท สามารถผ่านพ้นสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา อีกทั้งยังรักษาประสิทธิภาพการกำกับดูแลความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

โดยบริษัท จัดให้มีการประชุม ดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 5 ครั้ง
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ครั้ง
- คณะกรรมการบริหาร จำนวน 11 ครั้ง

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ด้านสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยจะพิจารณาผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมสำหรับการเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการจากช่องทางต่างๆ ดังนี้

- (1) การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคล รวมทั้งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ ทั้งนี้ บริษัท ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน โดยจะแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการเสนอและขั้นตอนการพิจารณา ทั้งนี้ ในปี 2564 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 ความชำนาญเฉพาะด้านของ คณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- (4) พิจารณาความหลากหลายในโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) โดยไม่จำกัดเชื้อชาติ สัญชาติ เพศ อายุ และปัจจัยอื่นๆ ในขั้นตอนการคัดเลือกและสรรหากรรมการ
- (5) พิจารณาบทบาทความเป็นผู้นำ วิสัยทัศน์ จริยธรรม และความซื่อสัตย์
- (6) พิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการ (กรณีกรรมการรายเดิม)

คณะกรรมการตรวจสอบที่ทำหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะนำเสนอ เพื่อขอความเห็นชอบจาก คณะกรรมการบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการผ่านการประชุมผู้ถือหุ้น

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้ คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดย บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการแทนดังกล่าว ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 2 ท่าน ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติแต่งตั้งกรรมการกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปอีกหนึ่งวาระ ได้แก่

	ชื่อ	นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายอนันต์	สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	นายकुมา	เทวอักษร	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อ “รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564” (https://www.irplus.in.th/Listed/KUN/general_meeting/agm_20210513123809_T.pdf)

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์บริษัทฯ ในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท” (https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents)

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

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

ทั้งนี้ เลขาธิการบริษัท จะจัดเตรียมและนำส่งเอกสารให้แก่กรรมการใหม่ ดังนี้ คู่มือกรรมการ, นโยบายการกำกับดูแลกิจการ, กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อย, นโยบายการถือครองหลักทรัพย์, นโยบายต่างๆ ของบริษัท, กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี เป็นต้น

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยจะให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อทบทวนปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไข และพัฒนาผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้

สำหรับปี 2564 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 เพื่อนำมาพิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในปีที่ผ่านมา และช่วยให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งหารือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกระบวนการสรรหากรรมการ โดยพิจารณาคุณสมบัติทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ เพศ และความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และไม่มีลักษณะแสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามกฎหมาย และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

โดยบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งได้มีการเผยแพร่รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th)

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ (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

คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งและแผนการพัฒนากรรณการผู้บริหาร 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 และสอดคล้องกับคุณสมบัติที่บริษัท กำหนด และเสนอให้คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี) ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมนั้น คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาจากช่องทางดังต่อไปนี้

- การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เป็นเวลาอย่างน้อย 3 เดือน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่งได้ประกาศไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งในปี 2564 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคล ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 มกราคม 2564
- รายชื่อบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับการแนะนำจากผู้บริหาร กรรมการบริษัท และบุคคลภายนอกที่มีความน่าเชื่อถือ รวมถึงรายชื่อจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool)
- ให้บริษัทที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) ช่วยคัดกรองผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม
- เปิดโอกาสให้คณะกรรมการแต่ละท่านเสนอชื่อบุคคลที่พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นบุคคลที่เหมาะสม

คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาบทบาททักษะและคุณลักษณะของกรรมการ (Skill and Characteristic) และองค์ประกอบโดยรวมของคณะกรรมการบริษัท ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และจัดทำเป็นตาราง Board Skill Matrix เพื่อพิจารณาทักษะที่จำเป็นซึ่งยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ และกำหนดเกณฑ์ในการสรรหากรรมการบริษัทที่ต้องการเป็นประจำทุกปี ในการทบทวนดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาถึงความหลากหลาย ทั้งในด้านของทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความเป็นอิสระ และความสามารถเฉพาะด้านอื่นๆ โดยไม่จำกัดอายุ และเพศของกรรมการ (โดยคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการอิสระ ปรากฏตามที่เปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงในหัวข้อ 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ)

กระบวนการสรรหาและแต่งตั้ง

- กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากถึงคราวออกจากราชการตามวาระ

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้ง กรณีที่เสนอให้กรรมการ

ท่านเดิมกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่งคณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงผลการปฏิบัติงาน ประวัติการเข้าร่วมประชุมและการมีส่วนร่วมในการประชุม และการสนับสนุนกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และหากเป็นกรรมการอิสระจะพิจารณาถึงการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในการประชุมด้วย

การเลือกตั้งกรรมการให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

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

■ **กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกจากตำแหน่งตามวาระ**

คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้สรรหาผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งนั้นเหลือน้อยกว่า 2 เดือนซึ่งจะต้องเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้ง บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน 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

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Succession Plan) เพื่อความมั่นใจว่าธุรกิจจะดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องหากตำแหน่งดังกล่าวว่างลง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติเหมาะสม และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท ทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งต่อไป

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังทำหน้าที่ในการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอด้วย

การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคลากรของฝ่ายบุคคล

ฝ่ายบุคคลเป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง และได้จัดระบบให้มีการพัฒนาบุคคลกรในลำดับรองลงมา เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขึ้นไปดำรงตำแหน่งดังกล่าวด้วย

8.1.3 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การประชุมคณะกรรมการ

การกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าทุกปี และแจ้งให้กรรมการทุกคนทราบกำหนดการดังกล่าวในทุกสิ้นปี เพื่อให้กรรมการสามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุมได้อย่างพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น กรรมการบริษัททุกคนมีส่วนร่วมในการพิจารณาเพื่อเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมด้วยทุกครั้ง โดยส่วนงานเลขานุการบริษัทจะจัดส่งร่างหนังสือเชิญประชุมให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาล่วงหน้าก่อนการประชุมทุกครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไข/เพิ่มเติมวาระการประชุม

ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2564

1) คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2564 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 9 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	ประธานกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	9/9	100%
2	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	9/9	100%
3	นายวรมินทร์ ประสพเนตร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	9/9	100%
4	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	9/9	100%
5	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการบริษัท	9/9	100%
6	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	9/9	100%
7	นายไพศาล คังขวณิช	กรรมการบริษัท	8/9	89%
8	นายปริญญญา เทวอักษร*	กรรมการบริษัท	2/2	100%

*หมายเหตุ : นายปฏิญญา เทวอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	5/5	100%
2	นายวรินทร์ ประสพเนตร	กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	5/5	100%
3	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	5/5	100%

3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2564 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4	100%
2	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง	3/4	75%
3	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4	100%

4) คณะกรรมการบริหาร

ในปี 2564 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 11 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายคุณา เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร	11/11	100%
2	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหาร	11/11	100%
3	นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริหาร	10/11	91%
4	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร	11/11	100%

5) การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จำนวน 1 ครั้ง และการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น จำนวน 1 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ : นายปฏิญญา เทวอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564

ตารางค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2564

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)						
		ค่าตอบแทน รายเดือน ¹	เบี้ยประชุม ¹				บำเหน็จ ¹	ค่าตอบแทน รวม
			BOD	AC	RMC	EXCOM		
1. นายรัชชัย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท	480,000.00	110,000.00	n/a	n/a	n/a	323,426.12	913,426.12
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	300,000.00	110,000.00	25,000.00	n/a	n/a	238,458.24	673,458.24
3. นายพนมินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	240,000.00	100,000.00	25,000.00	n/a	n/a	205,567.45	580,567.45
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	300,000.00	110,000.00	25,000.00	20,000.00	n/a	249,421.84	704,421.84
5. นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร	300,000.00	110,000.00	n/a	15,000.00	55,000.00	263,126.35	743,126.35
6. นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร ²	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร	-	-	n/a	-	-	-	-
7. นายไพศาล ศังขวณิช ²	กรรมการ กรรมการบริหาร	-	-	n/a	n/a	-	-	-
8. นายปริญญญา เทวอักษร ³	กรรมการ	60,000.00	25,000	n/a	n/a	n/a	n/a	85,000.00

รายชื่อ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)						
		คำตอบแทน รายเดือน ¹	เบี้ยประชุม ¹				บำเหน็จ ¹	คำตอบแทน รวม
			BOD	AC	RMC	EXCOM		
9. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน ²	กรรมการบริหาร	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	-
รวม		1,680,000.00	575,000.00	75,000.00	55,000.00	35,000.00	1,280,000.00	3,700,000.00

หมายเหตุ 1. ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 มีมติอนุมัติคำตอบแทนกรรมการและบำเหน็จกรรมการ ภายใต้วงเงินไม่เกิน 3,700,000.-บาท โดยแบ่งเป็นคำตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุม ส่วนที่เหลือให้ประธานกรรมการจัดสรรเป็นบำเหน็จกรรมการ

- กรรมการที่ดำรงตำแหน่งพนักงานและผู้บริหาร จะไม่ได้รับคำตอบแทนทั้งในรูปของค่าเบี้ยประชุม, คำตอบแทนรายเดือน และบำเหน็จกรรมการ
- นายปริญญญา เทวอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564

BOD = คณะกรรมการบริษัท	AC = คณะกรรมการตรวจสอบ
RMC = คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	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

ในกรณีที่นโยบายนี้กำหนดให้การทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ 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

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการรายงานสภาวะการณ์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคของโครงการต่างๆ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและสามารถให้ข้อคิดเห็น หรือคำแนะนำได้ทันเวลาที่ นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการจะพิจารณาเสนอชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทย่อยพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อยให้ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

8.1.5 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

1) การกำกับดูแลและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยผู้มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเกี่ยวข้องกันที่สำคัญหรือไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องผ่านการสอบทาน และให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทุกครั้ง และเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎระเบียบข้อบังคับที่กำหนด

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยและรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- การรายงานการมีส่วนได้เสีย : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานครั้งแรกว่าภายใน 30 วันนับจากวันเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ และรายงานข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี สำหรับกรณีที่ระหว่างปีกรรมการหรือผู้บริหาร รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจำเป็นต้องเข้าทำธุรกรรมใดๆ กับบริษัทฯ และบริษัทขออย่าได้โดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม กรรมการหรือผู้บริหารมีหน้าที่แจ้งให้บริษัทฯ รับทราบโดยไม่ชักช้า โดยระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และส่วนได้เสียของกรรมการหรือผู้บริหารในสัญญา เพื่อความโปร่งใสในการเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยเลขานุการบริษัท

มีหน้าที่รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนร่วมได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน

- การรายงานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานให้บริษัทฯ ทราบเมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัทฯ ที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยในปี 2564 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ หรือเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2) การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในและการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องซื้อขายหลักทรัพย์และหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ 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 และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะมีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ทั้งนี้ หากผู้บริหารและพนักงานรายใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในตามที่กล่าวมาข้างต้น ถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบบริษัทฯ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

- การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับจากการเปลี่ยนแปลง

เลขานุการบริษัทมีการแจ้งระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ทุกไตรมาสแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานล่วงหน้า 1 เดือนก่อนการเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน รวมทั้งติดตามการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

โดยในปี 2564 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน และไม่มีกรรมการและผู้บริหาร แจ้งการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินกว่า 3 วันทำการ

3) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีการกำหนดแนวทางป้องกันมิให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนมีการจัดทำนโยบาย การสื่อสารไปยังบุคคลภายในและภายนอกของบริษัทฯ

โดยสามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ (https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?anti_corruption)

4) การแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน

หากเกิดกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณธุรกิจ และการทุจริตต่อหน้าที่ เช่น การกระทำผิดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัท การฉ้อโกง ทุจริตคอร์รัปชัน การใช้อำนาจ/การแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบการบกพร่องต่อหน้าที่/การประพฤติตนไม่เหมาะสม การละเมิดสิทธิมนุษยชน การกระทำที่ส่งผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม สามารถสอบถาม แจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ถึงบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลให้มีกระบวนการแจ้งเบาะแส

โดยสามารถดูรายละเอียดมาตรการแจ้งเบาะแสหรือการร้องเรียนได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ (https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents)

ช่องทางการแจ้งเรื่องร้องเรียนออนไลน์ https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?complaints

ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ ไม่พบเรื่องร้องเรียน

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบ

โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล โดยจะมีรายละเอียดในตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2564

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 2564

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 และหาแนวทางแก้ไขข้อสังเกตเพื่อให้สามารถแก้ไขประเด็นข้อสังเกตได้อย่างทันท่วงที

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

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียเอส จำกัด ได้มีการพิจารณาการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน โดยพบข้อสังเกตเพิ่มเติมสำหรับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมกับข้อเสนอแนะเป็นข้อมูลในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขต่อไป

โดยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในรวมถึงมีการทบทวนและติดตามอยู่เป็นประจำ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและลดความสูญเสียจากการดำเนินธุรกิจในสภาวะที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ทั้งจากปัจจัยภายใน ปัจจัยภายนอก กฎเกณฑ์ข้อบังคับที่มาจากภาครัฐหรือแม้แต่ตัวบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับองค์กร ล้วนเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจทั้งสิ้น ดังนั้น การจัดการกับการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งที่คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสนใจและตระหนักอยู่เสมอ โดยกำหนดให้ทุกฝ่ายของบริษัทฯ ต้องคำนึงถึงการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง ให้ครอบคลุมทุกด้าน เช่น ด้านการบริหารและการจัดการทรัพยากรของบริษัทฯ 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 2/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 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 อันเกิดจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจเพียงพอได้ รวมถึงมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอในเรื่องของการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

ในปี 2564 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 2564 บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปความสัมพันธ์ ได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด (บริษัทซื้อขายวัสดุก่อสร้าง วัสดุตกแต่งบ้านทั้งภายในและภายนอก)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือ นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย* ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด สัดส่วนร้อยละ 47 และนางสาวเยาวภา จุลสงฆ์ ภรรยาของนายสุรเชษฐ์ แป้นไทย ถือหุ้นในบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด สัดส่วนร้อยละ 51 และเป็นกรรมการของบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด
2. บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด (บริษัทรับจ้างพิมพ์กระดาษต่อเนื่องและสิ่งพิมพ์ต่างๆ)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือนายคุณา เทวอักษร เป็นกรรมการของบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด
3. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 7.691 และเป็นภรรยาของนายคุณา เทวอักษร
4. นายคุณา เทวอักษร	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 11.226 และเป็นสามีของนางประวีรัตน์ เทวอักษร
5. นายไพศาล ศังขวณิช	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 4.462
6. 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 มีนายปรกรณ์ ศังขวณิช เป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 40 และนางอารีย์ ศังขวณิช เป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 30 และนายปรกรณ์ กับนางอารีย์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (โดยนายปรกรณ์ ศังขวณิช เป็นคุณพ่อ, นางอารีย์ ศังขวณิช เป็นคุณแม่ ของนางประวีรัตน์ เทวอักษร) นอกจากนี้มีนางประวีรัตน์ เทวอักษร เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท อาร์. เอ็ม. โฮลดิ้ง จำกัด

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
	ลัดติง จำกัด สัดส่วนร้อยละ 5 นายไพศาล ตั้งขวณิช เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท อาร์. เอ็ม. โฮลติง จำกัด สัดส่วนร้อยละ 5

หมายเหตุ : * นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย ลาออกจากการเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ลิฟวิง มาร์ท จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 47

** สิ้นทรัพย์ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและใบอนุญาตจัดสรรซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดร้อยละ 28.14 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ(NTV) ตามงบการเงินรวมของบริษัท ที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (NTA เท่ากับ 533.03 ล้านบาท) ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาทและมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (รายการนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

บริษัทมีรายการระหว่างกัน โดยเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจปกติ และมีเงื่อนไขทางการค้าที่เป็นธรรม

สรุปรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นใน ปี 2564

1.1 รายการขายสินค้าและบริการตามปกติของธุรกิจ (ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564)

บุคคล / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
1. บริษัท ลิฟวิง มาร์ท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บมจ. วิลล่า คุณาลัย รายได้จากการขาย - รายได้จากการขายอาคารพาณิชย์ 	3,697,900.00	ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทฯ ขายอาคารพาณิชย์ ขนาด 3.5 ชั้น แบบ DIAMOND แปลง 246 ภายใต้โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ให้กับบริษัท ลิฟวิงมาร์ท จำกัด เป็นบริษัทที่มีกรรมการโดยคุณเยาวภา จุลสงฆ์ ซึ่งเป็นภรรยาของคุณสุรเชษฐ์ แป้น	เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้น กรรมการ หรือผู้บริหารมีสิทธิซื้อบ้านจากโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้ ทั้งนี้ราคาขายบ้านเป็นราคาปกติทั่วไป ดังนั้น จึง

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	<p><u>ค่าวัสดุก่อสร้าง</u></p> <p>บริษัทฯ ซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัท ลิฟวิ่ง มาร์ท จำกัด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าวัสดุก่อสร้าง - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ <p><u>ยอดคงค้าง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - เจ้าหนี้การค้า (ค่าวัสดุ) 	<p>25,339,400.35</p> <p>9,593.62</p> <p>-</p>	<p>ไทย ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 1 หลัง มีขนาด 33.20 ตาราง วา มูลค่าการขาย 3,697,900 บาท ทั้งนี้ราคาขายอาคารพาณิชย์ ขนาด 3.5 ชั้นแบบ Diamond เป็นราคาที่ บริษัทฯ ยอมรับและกำหนดขึ้น โดยมี รายละเอียดราคาขายบ้านแปลงอื่น เปรียบเทียบกับแปลง 246 ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ราคาขายอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้นแบบ Diamond แปลงที่ 254 ขนาด 33.20 ตารางวา ราคาขาย 3,597,500 บาท <p>ในระหว่าง เดือน ม.ค. – ส.ค. 2564 บริษัทฯ ซื้อวัสดุก่อสร้างต่างๆ จาก บริษัท ลิฟวิ่ง มาร์ท จำกัด ซึ่งเป็นวัสดุ ตามสเปคเดิมที่ใช้อยู่ในโครงการต่าง</p>	<p>เห็นว่ารายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล</p> <p>เห็นชอบตามที่เสนอมาเนื่องจาก เป็นรายการซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ ในการก่อสร้างบ้าน และเป็น บริษัทที่อยู่ในบัญชีคู่ค้าของบริษัท ฯ และบริษัทย่อย รวมถึงราคาขาย ที่ต่ำกว่าผู้ขายรายอื่นในตลาด จึง เห็นว่ารายการดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผล</p>

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> • บจก.วิลล่า วาณิช <u>ค่าวัสดุก่อสร้าง</u> <ul style="list-style-type: none"> - งานสนับสนุนงานก่อสร้าง (ตู้ห้องน้ำสำเร็จรูป) <u>ไม่มียอดคงค้าง</u>	55,426.00	<p>ๆ ของกลุ่มบริษัท และบางรายการเป็นสินค้าที่ส่งตามงวดงานที่ได้เปิดใบขอซื้อไว้ก่อนแล้ว (P.O.) ในช่วงไตรมาสก่อน โดยพิจารณาเลือกคู่ค้ารายนี้เพราะ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีคู่ค้า AVL (Approve Vendor Lists) ของบริษัทฯ - การบริการหลังการขายที่ดี เช่น การรับคืนหรือการเปลี่ยนสินค้า <p><u>ข้อมูลการเปรียบเทียบราคา ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2564 :</u></p> <p>วัสดุก่อสร้าง อิฐมวลเบา คิวคอน</p> <ul style="list-style-type: none"> - บจ. ลิฟวิ้งมาร์ท จำนวน 1,200 ก้อน/เที่ยว ราคาเที่ยวละ 22,470.00 บาท รับเครดิต 30 วัน 	

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
			<p>- บจ. สหสินไทยค้าวัสดุก่อสร้าง จำนวน 1,200 ก้อน/เที่ยว ราคาเที่ยว ละ 22,800.00 บาท เงื่อนไขการชำระ เป็นเงินสด</p> <p>- บจ. สมาร์ท โฮมโปรดักส์ จำนวน 1,200 ก้อน/เที่ยว ราคาเที่ยวละ 22,470.00 บาท เงื่อนไขการชำระ เป็นเงินสด</p> <p>หมายเหตุ เลือกซื้อกับบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด เนื่องจากได้รับเครดิต 30 วัน และราคาเท่ากับคู่แข่งรายที่ 3 ซึ่ง เงื่อนไขชำระเป็นเงินสดเมื่อส่งสินค้า</p>	
2. บริษัท คอมฟอรัม จำกัด	<p>• บมจ. วิลล่า คุณาลัย ค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์</p> <p>บริษัทฯ มีการว่าจ้างบริษัท คอมฟอรัม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ ดังนี้</p> <p>- ค่าโบรชัวร์</p> <p><u>ไม่มียอดคงค้าง</u></p>	38,520.00	<p>ในระหว่าง ปี 2564 บริษัทฯ มีการ ว่าจ้างบริษัท คอมฟอรัม จำกัด ในการ จัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ โดยมีการ เปรียบเทียบราคากับผู้ให้บริการราย อื่น ซึ่งระดับการบริการรวดเร็ว ทันเวลา สำหรับงานที่เร่งด่วน เครดิต</p>	<p>เห็นชอบตามที่เสนอมาเนื่องจาก ราคางานพิมพ์กระดาษอาร์ตการ์ด ที่ บจ. คอมฟอรัม จำกัด คิดกับ บริษัทฯ เป็นราคาที่ต่ำกว่าผู้ขาย รายอื่น มีเครดิตเทอมที่ก่อให้เกิด ประโยชน์กับบริษัทฯ และมีการ เปรียบเทียบราคากับผู้ขายรายอื่น</p>

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> • บจก. วิลล่า วาณิช <u>ค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์</u> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าโบรชัวร์ <u>ยอดคงค้าง</u> <ul style="list-style-type: none"> - เจ้าหนี้การค้าอื่น 	<p style="text-align: right; margin-right: 10%;">78,645.00</p> <p style="text-align: right; margin-right: 10%;">78,645.00</p>	<p>เทอมยาวกว่าผู้ให้บริการรายอื่น และ มีราคาต่ำกว่ารายอื่น</p> <p>นอกจากนั้น บริษัท คอมฟอรม จำกัด ได้ถูกจัดเข้าอยู่ระบบ AVL (Approve Vendor Lists) ของบริษัทฯ และบริษัท ย่อย ทั้งนี้จากการที่เคยเปรียบเทียบ ราคา รายละเอียด ดังนี้</p> <p><u>ข้อมูลการเปรียบเทียบราคา:</u></p> <p>งานพิมพ์กระดาษอาร์ตการ์ด 4 สี 2 หน้า เคลือบมัน</p> <p>บจ. คอมฟอรม</p> <p>ราคาใบละ 3.85 บาท กำหนดชำระ เงิน 60 วันหลังส่งของ</p> <p>บจ. เมโทรสปีดเซ็นเตอร์ (คู่แข่ง)</p> <p>ราคาใบละ 5.60 บาท กำหนดชำระ เงิน 3 วัน ก่อนเริ่มงาน</p>	แล้ว ประกอบกับมูลค่าของ รายการไม่สูงมากนัก จึงเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผล

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
3. นางประวีรรัตน์ เทวอักษร	<p>ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์</p> <p>นางประวีรรัตน์ เทวอักษร ได้ค้ำประกันเงิน กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ให้กับกลุ่มบริษัท ฯ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินค้ำประกันรวม - ภาระคงเหลือ 	<p>1,349,000,000.00</p> <p>158,296,727.73</p>	<p>กลุ่มบริษัทฯ ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศเพื่อใช้ในการ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่ม บริษัทฯ โดยนางประวีรรัตน์ เทวอักษร ค้ำประกันวงเงินกู้รวมจำนวน 1,349.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</p> <p>ทั้งนี้ นางประวีรรัตน์ เทวอักษร ค้ำ ประกันวงเงินกู้ดังกล่าว โดยไม่ได้คิด ค่าธรรมเนียมการค้ำประกันแต่อย่าง ใด</p>	เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการที่ ธนาคารพาณิชย์กำหนดเป็น เงื่อนไขในการขอสินเชื่อ
4. นายคุณา เทวอักษร	<p>ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์</p> <p>นายคุณา เทวอักษร ได้ค้ำประกันเงินกู้ยืม จากธนาคารพาณิชย์ให้กับบริษัทฯ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินค้ำประกันรวม 	<p>1,349,000,000.00</p>	<p>บริษัทฯ ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับธนาคาร พาณิชย์ในประเทศเพื่อใช้ในการ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดย</p>	เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการที่ ธนาคารพาณิชย์กำหนดเป็น เงื่อนไขในการขอสินเชื่อ

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	- ภาระคงเหลือ	158,296,727.73	นายคุณา เทวอักษร ค้ำประกันเงินกู้ รวมจำนวน 1,349.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ นายคุณา เทวอักษร ค้ำประกัน เงินกู้ดังกล่าว โดยไม่ได้คิด ค่าธรรมเนียมการค้ำประกันแต่อย่าง ใด	
5. นายไพศาล ดั่งขวณิช	<u>รายได้จากการขาย</u> - รายได้จากการขายอาคารพาณิชย์	3,490,000.00	ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทฯ ขาย อาคารพาณิชย์ ขนาด 3.5 ชั้น แบบ DIAMOND แปลง 251 ภายใต้ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ให้กับ นายไพศาล ดั่งขวณิช ซึ่งดำรง ตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 1 หลัง มีขนาด 23.70 ตาราง วา มูลค่าการขาย 3,490,000 บาท	เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการ ธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้น กรรมการ หรือผู้บริหารมีสิทธิซื้อ บ้านจากโครงการต่างๆ ของบริษัท ฯ หรือบริษัทย่อยได้ ทั้งนี้ราคาขาย บ้านเป็นราคาปกติทั่วไป ดังนั้น จึง เห็นว่ารายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
			ทั้งนี้ราคาขายอาคารพาณิชย์ ขนาด 3.5 ชั้นแบบ Diamond เป็นราคาที่ บริษัทฯ ยอมรับและกำหนดขึ้น โดยมี ข้อมูลการเปรียบเทียบราคาขาย ดังนี้: - ราคาขายอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้นแบบ Diamond แปลงที่ 252 ขนาด 23.70 ตารางวา ราคาขาย 3,490,000 บาท	
6. บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บมจ. วิลล่า คุณาลัย บริษัทฯ ซื้อที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและสิทธิ ใบอนุญาตจัดสรรโครงการคุณาลัย การ์เด็น ริ สอร์ท ที่ดินเพื่อการลงทุน - ที่ดินเพื่อการลงทุน ยอดคงค้าง	150,000,000.00	ตามมติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 วันที่ 25 สิงหาคม 2564 อนุมัติ ให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้ทำ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลง สาธารณูปโภคและรับโอนใบอนุญาต	เห็นชอบเนื่องจากเป็นรายการที่ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น จึงเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม และสมเหตุสมผล

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	- เชื้อจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า	80,000,000.00	<p>จัดสรรของโครงการकुณาลัย การเดินรี สอร์ท รวมมูลค่า 150,000,000 บาท และชำระเงินค่าทำสัญญาเท่ากับ 50,000,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 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 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ลง วันที่ล่วงหน้าจำนวน 3 ฉบับ ดังนี้ ฉบับที่ 1 เลขที่ 57992816 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวนเงิน 30,000,000 บาท</p>	

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
			ฉบับที่ 2 เลขที่ 57992817 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวนเงิน 25,000,000 บาท ฉบับที่ 3 เลขที่ 57992818 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวนเงิน 25,000,000 บาท	

1.2 การค้ำประกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยมีกรรมการของบริษัทค้ำประกันเงินกู้ ทั้งนี้ กรรมการบริษัทไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกันดังกล่าว โดยมีความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดของกรรมการบริษัทที่เข้าค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

ธนาคารที่ให้สินเชื่อ	บริษัทที่กู้	โครงการ	วงเงิน	วงเงินที่กรรมการ ค้ำประกัน (บาท)	ภาระคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 64	กรรมการที่ค้ำประกัน
ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	บมจ. วิลล่า คุณาลัย	คุณาลัย บีกินส์ 2	เงินกู้	364,000,000.00	87,309,066.73	คุณประวีร์รัตน์/คุณคุณา เทวอักษร
			L/G	60,000,000.00	25,284,260.00	
ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	บมจ. วิลล่า คุณาลัย	คุณาลัย พรีเมียม	เงินกู้	805,000,000.00	1.00	คุณประวีร์รัตน์/คุณคุณา เทวอักษร
			L/G	120,000,000.00	45,703,400.00	

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

งบการเงิน

รายละเอียดปรากฏตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

กลุ่มกิจการมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลุ่มกิจการมีการใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้องในการปันส่วนราคาของรายการและการกำหนดจุดของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.18 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 มีจำนวน 991.62 ล้านบาท และ 991.59 ล้านบาท ตามลำดับ

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากรายได้มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความสำคัญต่อผู้ใช้งบการเงิน

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ประกอบด้วย

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

จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่ากรรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสมตามเนื้อหาของรายการและตรงกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อที่ 4.12 เรื่อง นโยบายการบัญชีสำหรับหนี้สินทางการเงิน ข้อที่ 7 ข) เรื่อง ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ - การวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ และข้อที่ 25 เรื่อง หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ถือว่าเป็นเครื่องมือทางการเงินแบบผสม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีจำนวน 120.76 ล้านบาท โดยแสดงอยู่ในหนี้สินจำนวน 111.94 ล้านบาท และอยู่ในส่วนของเจ้าของจำนวน 8.82 ล้านบาท

ผู้บริหารประเมินมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโดยใช้แบบจำลองทางการเงิน

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ เนื่องจากมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวมีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และอาศัยดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญ

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญประกอบด้วย

- ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการในเรื่องการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
- ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหาร เพื่อทำความเข้าใจวิธีการที่ใช้ในการจัดประเภทแต่ละองค์ประกอบ และวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่า
- ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของการจัดประเภทองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโดยการพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และเปรียบเทียบกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ
- ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยในตลาดอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend yield) อัตราความผันผวนของราคาหุ้น (Stock price volatility) และความเป็นไปได้ในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยการสอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณที่สอดคล้องกับสถานการณ์ทางธุรกิจในปัจจุบัน อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่มีความสมเหตุสมผล และข้อมูลต้นทุนเงินทุนของธุรกิจที่เทียบเคียงกัน และทดสอบการคำนวณตามข้อสมมติฐานข้างต้น

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

- ข้าพเจ้าได้ให้ผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี ประเมินความเหมาะสมของแบบจำลองทางการเงินที่ผู้บริหารใช้ในการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ว่าเป็นวิธีที่สอดคล้องกับวิธีการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปหรือไม่ และคำนวณมูลค่าโดยอ้างอิงจากลักษณะและความเสี่ยงที่มีอยู่ของธุรกิจ

จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการจัดประเภทและวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการที่ตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ 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

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

นงนุช อภิชาติเสถียร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	125,655,339	89,144,505	117,855,994
เงินฝากประจำระยะสั้น	9	-	1,507,613	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	10	34,798,394	2,764,261	34,557,465
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
แก่บริษัทย่อย	33.4	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ				
แก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	33.5	-	-	358,160
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12	1,360,586,761	698,282,374	1,229,139,498
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13	538,119	23,686,742	9,335
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,521,578,613	815,385,495	1,381,920,452
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	14	20,316,210	29,519,490	20,316,210
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน	15	-	-	80,760,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	33.5	-	-	68,500,000
ที่ดินรอการพัฒนา	16	119,966,290	98,966,290	27,563,733
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	17	20,067,124	21,551,539	20,067,124
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	18	94,396,132	56,527,616	94,390,622
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	19	3,515,904	4,928,135	3,515,904
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	20	1,178,148	2,684,779	1,178,148
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	21	3,696,380	2,490,003	1,897,464
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22	37,759,068	2,931,446	37,583,494
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		300,895,256	219,599,298	355,772,699
รวมสินทรัพย์		1,822,473,869	1,034,984,793	1,737,693,151

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
หมายเหตุ		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23	249,030,396	143,484,016	231,911,596	137,343,497
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	24	89,747,945	30,000,000	89,747,945	30,000,000
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		6,261,020	2,104,806	6,201,020	2,080,721
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	24	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	1,432,018	1,368,773	1,432,018	1,368,773
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	93,216,164	1,330,274	93,216,164	1,330,274
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็น					
หนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24, 25	1,814,795	-	1,814,795	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	193,982,960	183,178,640	125,675,592	183,178,640
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		17,489,852	9,151,125	17,489,852	9,151,125
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		-	1,622,406	-	1,622,406
รวมหนี้สินหมุนเวียน		666,475,150	385,740,040	580,988,982	379,575,436
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	1,407,522	2,839,541	1,407,522	2,839,541
หุ้นกู้	24	145,323,419	87,011,901	145,323,419	87,011,901
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	24, 25	110,122,167	-	110,122,167	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	267,350,768	40,510,807	267,350,768	40,510,807
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26	8,295,652	5,918,157	6,880,432	4,814,514
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		532,499,528	136,280,406	531,084,308	135,176,763
รวมหนี้สิน		1,198,974,678	522,020,446	1,112,073,290	514,752,199

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	27			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 846,399,993 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท	423,199,997	-	423,199,997	-
หุ้นสามัญ จำนวน 624,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท	-	312,000,000	-	312,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 686,399,924 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท	343,199,962	-	343,199,962	-
หุ้นสามัญ จำนวน 623,999,994 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท	-	311,999,997	-	311,999,997
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	27	123,546,680	123,546,680	123,546,680
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นทุน	25	2,028,369	2,028,369	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	25	6,794,219	6,794,219	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	28	21,023,019	13,032,949	21,023,019
ยังไม่ได้จัดสรร		139,381,449	76,811,979	129,027,612
องค์กรประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(13,671,990)	(13,671,990)	-
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		622,301,708	511,719,615	625,619,861
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,197,483	1,244,732	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		623,499,191	512,964,347	625,619,861
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,822,473,869	1,034,984,793	1,737,693,151
				1,025,709,309

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	991,616,394	799,639,299	991,592,308	762,589,942
ต้นทุนขาย	(672,227,486)	(582,792,969)	(673,292,824)	(554,453,621)
กำไรขั้นต้น	319,388,908	216,846,330	318,299,484	208,136,321
รายได้อื่น	4,772,410	4,150,479	6,335,192	5,291,989
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(68,013,819)	(58,226,097)	(67,646,578)	(56,267,030)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(60,760,088)	(57,271,813)	(56,360,052)	(51,183,662)
ต้นทุนทางการเงิน	(186,298)	(242,239)	(156,534)	(183,810)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	195,201,113	105,256,660	200,471,512	105,793,808
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	31 (39,461,293)	(20,621,288)	(40,670,108)	(20,983,120)
กำไรสำหรับปี	155,739,820	84,635,372	159,801,404	84,810,688
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่จัดประเภทใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	26 (1,234,470)	-	(1,151,566)	-
- ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่				
ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	31 246,894	-	230,313	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	154,752,244	84,635,372	158,880,151	84,810,688
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	155,786,075	84,657,524	159,801,404	84,810,688
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(46,255)	(22,152)	-	-
	155,739,820	84,635,372	159,801,404	84,810,688
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	154,799,493	84,657,524	158,880,151	84,810,688
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(47,249)	(22,152)	-	-
	154,752,244	84,635,372	158,880,151	84,810,688
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของ				
ผู้เป็นเจ้าของของบริษัท				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	32 0.23	0.12	0.23	0.12
กำไรต่อหุ้นปรับลด	32 0.23	0.12	0.23	0.12

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินรวม											
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท											
หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้น		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้เป็นเจ้าของ						
	หุ้นกู้				การเปลี่ยนแปลง						
	แปลงสภาพ -		ใบสำคัญ		ส่วนเกินทุนจาก						
	ทุนที่ออก	ส่วนเกิน	องค์ประกอบ	แสดงสิทธิ	ทุนสำรอง	ยังไม่ได้	การรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนได้เสีย	รวมส่วนของผู้	ส่วนได้เสีย	รวมส่วนของผู้
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ที่เป็นทุน	ที่จะซื้อหุ้น	ตามกฎหมาย	จัดสรร	การควบคุมเดียวกัน	ของบริษัทใหญ่	ผู้เป็นเจ้าของ	ที่ไม่มีอำนาจ	รวมส่วนของผู้
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	ในบริษัทย่อย	ของบริษัท	ควบคุม	เจ้าของ
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	300,000,000	123,546,680	-	-	8,792,415	39,114,989	(13,570,353)	(101,637)	457,782,094	1,266,884	459,048,978
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี											
การเพิ่มหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	27, 29	11,999,997	-	-	-	(11,999,997)	-	-	-	-	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	28	-	-	-	4,240,534	(4,240,534)	-	-	-	-	-
เงินปันผล	29	-	-	-	-	(30,720,003)	-	-	(30,720,003)	-	(30,720,003)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	84,657,524	-	-	84,657,524	(22,152)	84,635,372
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	311,999,997	123,546,680	-	-	13,032,949	76,811,979	(13,570,353)	(101,637)	511,719,615	1,244,732	512,964,347
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	311,999,997	123,546,680	-	-	13,032,949	76,811,979	(13,570,353)	(101,637)	511,719,615	1,244,732	512,964,347
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี											
การเพิ่มหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	27, 29	31,199,965	-	-	-	(31,199,965)	-	-	-	-	-
การออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	25	-	2,028,369	-	-	-	-	-	2,028,369	-	2,028,369
การออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	25	-	-	6,794,219	-	-	-	-	6,794,219	-	6,794,219
ทุนสำรองตามกฎหมาย	28	-	-	-	7,990,070	(7,990,070)	-	-	-	-	-
เงินปันผล	29	-	-	-	-	(53,039,988)	-	-	(53,039,988)	-	(53,039,988)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	154,799,493	-	-	154,799,493	(47,249)	154,752,244
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้น				กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหุ้น	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	300,000,000	123,546,680	-	-	8,792,415	24,527,330	456,866,425
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี							
การเพิ่มหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	27, 29	11,999,997	-	-	-	(11,999,997)	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	28	-	-	-	4,240,534	(4,240,534)	-
เงินปันผล	29	-	-	-	-	(30,720,003)	(30,720,003)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	84,810,688	84,810,688
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	311,999,997	123,546,680	-	-	13,032,949	62,377,484	510,957,110
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	311,999,997	123,546,680	-	-	13,032,949	62,377,484	510,957,110
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี							
การเพิ่มหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	27, 29	31,199,965	-	-	-	(31,199,965)	-
การออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	25	-	2,028,369	-	-	-	2,028,369
การออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	25	-	-	6,794,219	-	-	6,794,219
ทุนสำรองตามกฎหมาย	28	-	-	-	7,990,070	(7,990,070)	-
เงินปันผล	29	-	-	-	-	(53,039,988)	(53,039,988)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	158,880,151	158,880,151
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	343,199,962	123,546,680	2,028,369	6,794,219	21,023,019	129,027,612	625,619,861
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้							

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	195,201,113	105,256,660	200,471,512	105,793,808
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	1,484,415	1,484,415	1,484,415
ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์				
และสินทรัพย์สิทธิการใช้	18, 19	4,761,465	4,758,983	4,194,117
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	20	1,450,525	1,450,525	1,438,440
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		477,910	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		1,253,025	876,846	1,024,352
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์		(57,495)	(57,495)	(16,997)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์				
สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		71,042	71,042	1,325
ดอกเบี้ยรับ		(71,614)	(2,569,640)	(864,518)
ต้นทุนทางการเงิน		186,298	156,534	183,810
	204,756,684	113,367,146	206,790,228	112,864,117
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(32,051,428)	553,935	(31,788,229)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		(662,777,256)	22,723,449	(530,912,263)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		22,748,700	(15,022,294)	22,418,201
ที่ดินรอการพัฒนา		(21,000,000)	(12,080,186)	(21,000,000)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(34,827,622)	423,759	(34,684,048)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		101,743,445	13,501,977	90,772,805
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		4,156,214	(5,329,493)	4,120,299
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(1,622,406)	1,257,396	(1,622,406)
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน		(110,000)	(141,928)	(110,000)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		(418,983,669)	119,253,761	(296,015,413)
รับดอกเบี้ย		88,909	95,432	2,325,907
จ่ายดอกเบี้ย		(33,876,707)	(24,003,165)	(32,899,297)
จ่ายภาษีเงินได้		(32,102,146)	(17,181,376)	(32,024,159)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		(484,873,613)	78,164,652	(358,612,962)
				69,774,042

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	9,203,280	(28,753,810)	7,858,200	(27,408,730)
เงินฝากประจำระยะสั้น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	1,507,613	(1,507,613)	1,507,613	(1,507,613)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,125,947)	(324,401)	(2,125,947)	(324,401)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(844,600)	-	(844,600)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	20	(527,221)	-	(527,221)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	57,500	17,000	57,500	17,000
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	33.4	-	-	(3,500,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	33.4	-	6,812,766	9,435,520
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทย่อย	33.5	-	(70,500,000)	(5,445,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	33.5	-	7,445,000	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	8,642,446	(31,940,645)	(48,944,868)	(30,105,045)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	24	220,000,000	190,000,000	220,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	24	(160,000,000)	(160,000,000)	(160,000,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	24	-	(6,000,000)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	24	150,000,000	90,000,000	150,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	24	(4,865,200)	(3,339,380)	(3,339,380)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	25	120,000,000	-	120,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	25	(2,181,891)	-	(2,181,891)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	849,554,694	267,790,958	781,196,494
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	(605,356,841)	(358,566,987)	(605,356,841)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า		(1,368,773)	(949,234)	(949,234)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท	29	(53,039,988)	(53,039,988)	(30,720,003)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	512,742,001	(11,784,646)	444,383,801	(11,784,646)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	36,510,834	34,439,361	36,825,971	27,884,351
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	89,144,505	54,705,144	81,030,023	53,145,672
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	125,655,339	89,144,505	117,855,994	81,030,023

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ				
- รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่า	-	3,688,000	-	3,688,000
- ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นเงินเชื่อ	71,152	-	71,152	-
- โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	18	39,035,592	39,035,592	-
- การออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	27, 29	31,199,965	31,199,965	11,999,997

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนดังนี้

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มกิจการ") คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางรายการ

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

ก) การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพิ่มเติมหลักการใหม่และแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

- การวัดมูลค่า ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์การวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- เรื่องกิจการที่เสนอรายงานอาจเป็นกิจการเดียวหรือส่วนของกิจการหรือประกอบด้วยกิจการมากกว่า 1 แห่ง ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นกิจการตามกฎหมาย และ
- การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน รวมทั้งได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

ข) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้ให้คำนิยามของ “ธุรกิจ” ใหม่ ซึ่งกำหนดให้การได้มาซึ่งธุรกิจต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำมารวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต รวมทั้งปรับปรุงคำนิยามของ “ผลผลิต” โดยให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องการอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุนออกไป

ค) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการบัญชีป้องกันความเสี่ยง โดยเฉพาะ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (Interbank offer rates - IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใด ๆ นั้น

ง) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ปรับปรุงคำนิยามของ “ความมีสาระสำคัญ” โดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิด และอธิบายถึงการนำความมีสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้นในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1

ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

- ก) การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะที่ 2 (การปรับปรุงระยะที่ 2) มีการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (IFRS 9) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (IFRS 7) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (IFRS 16) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (IFRS 4) แนวปฏิบัติทางการบัญชีเรื่องเครื่องมือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับธุรกิจประกันภัย กำหนดมาตรการผ่อนปรนสำหรับรายการที่อาจได้รับผลกระทบจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสด หรือผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อมีการเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

มาตรการผ่อนปรนที่สำคัญของการปรับปรุงระยะที่ 2 ได้แก่

- เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน (รวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า) ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงและ เกณฑ์ใหม่ที่ใช้ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาเทียบเท่ากับเกณฑ์เดิมในเชิงเศรษฐกิจ กิจการจะไม่ต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนทันที กิจการที่เป็นผู้เช่าตาม IFRS 16 ที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าเนื่องจากการเปลี่ยนเกณฑ์การกำหนดค่าเช่าจ่ายในอนาคตเนื่องจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ก็ให้ถือปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติข้างต้นด้วย
- ผ่อนปรนให้กิจการยังสามารถใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงสำหรับรายการส่วนใหญ่ต่อไปได้ กรณีที่ความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงได้รับผลกระทบจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทั้งนี้ กิจการยังคงต้องรับรู้ส่วนของความไม่มีประสิทธิภาพ

IFRS 7 ได้กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ

- ลักษณะและระดับของความเสี่ยงต่อกิจการจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง
- กิจการมีการบริหารจัดการความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างไร
- ความคืบหน้าของแผนในการเปลี่ยนไปใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น และวิธีการบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวของกิจการในช่วงการเปลี่ยนแปลง

4 นโยบายการบัญชี

4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของเจ้าของ

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกลดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือ สหพันธ์ทางการเงิน

ค) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

ง) การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มกิจการรับรู้รายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของกิจการที่ถูกนำมารวมด้วยมูลค่าตามบัญชีของกิจการที่ถูกนำมารวมตามมูลค่าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดที่ต้องจัดทำงบการเงินรวม โดยกลุ่มกิจการต้องปรับปรุงรายการเสมือนว่าการรวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดในงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเปรียบเทียบหรือตั้งแต่วันที่กิจการดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มกิจการ (หากเกิดขึ้นหลังจากวันต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบ)

ต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่หายไป หนี้สินที่เกิดขึ้นหรือรับมา และตราสารทุนที่ออกโดยผู้ซื้อ ณ วันที่มีการแลกเปลี่ยนเพื่อให้ได้มาซึ่งการควบคุม

ส่วนต่างระหว่างต้นทุนของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่าตามบัญชีของกิจการที่ถูกนำมารวมแสดงเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ในส่วนของเจ้าของ โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการนี้ออกเมื่อขายเงินลงทุนออกไปโดยโอนไปยังกำไรสะสม

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและ/หรือให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 10.2

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) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ถือไว้เพื่อด้อยค่าด้วย FVPL เท่านั้น

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุน การทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย FVPL สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็น ค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ง) ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และ ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่ง ประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น 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 คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

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 และอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุน

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

การซื้อสิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอนเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าในการพิจารณาว่าสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการอาจมีการด้อยค่าหรือไม่

4.11 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึบบัญชีส่วนประกอบในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินคงจ่ายรับ
- 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

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชาระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งกลุ่มกิจการได้รับรู้ ก) ส่วนของหนี้สิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดของหุ้นกู้ที่ไม่สามารถแปลงสภาพได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ ข) ส่วนของทุน 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

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ก่อนข้างต้นว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความ 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 โดยมีลักษณะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

4.17 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนหนึ่งของเจ้าของ

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของเจ้าของ

4.18 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องบันทึกส่วนราคาขายของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

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 แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

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 ความเสี่ยงของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใดๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้จนทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกิดความเสียหายทางการเงิน

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่มีนัยสำคัญ และกลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ ส่วนความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการให้สินเชื่อมีจำกัด เนื่องจากกลุ่มกิจการมียอดคงเหลือของลูกค้าที่มีการค้าเป็นจำนวนน้อย ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้ (ถ้ามี) ไว้แล้ว

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้า ลูกหนี้ค้างค่าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง

กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสิทธิภาพที่ผ่านมา และปัจจัยอื่น ๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน 3 ประเภทที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้า
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าทั้งหมด

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 36 เดือนก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และประสบการณ์ผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่จะมีผลต่อความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้ กลุ่มกิจการได้พิจารณาว่าอัตราผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อัตราการว่างงาน และดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ในประเทศที่กลุ่มกิจการขายสินค้าและให้บริการนั้นเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องมากที่สุด จึงได้ปรับอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ได้จากประสบการณ์ในอดีตเพื่อให้สะท้อนถึงการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยเหล่านี้

จากหลักการดังกล่าว ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 สำหรับลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 10.2

กลุ่มกิจการและบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ ไม่มีการชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้เป็นระยะเวลายาวนานกว่า 180 วัน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าจะแสดงผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรหรือขาดทุน การได้รับชำระหนี้คืนจากจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปจะถูกบันทึกกลับรายการในรายการเดียวกันกับที่ได้บันทึกผลขาดทุนไป

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายประกอบด้วย ลูกหนี้อื่น เงินฝากประจำระยะสั้น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน และเงินประกันอื่น

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินสดและเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 125.66 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 89.14 ล้านบาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

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

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 24

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	งบการเงินรวม				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	249,030,396	-	-	249,030,396	249,030,396
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	90,000,000	-	90,000,000	89,747,945
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	13,500,000	-	13,500,000	13,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,524,456	1,446,923	2,971,379	2,839,540
หุ้นกู้	-	93,216,164	150,000,000	243,216,164	238,539,583
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	1,814,795	120,000,000	121,814,795	111,936,962
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	193,940,616	274,160,083	468,100,699	461,333,728
รวม	249,030,396	393,996,031	545,607,006	1,188,633,433	1,166,928,154

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	งบการเงินรวม				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	139,064,096	-	-	139,064,096	143,484,016
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	13,500,000	-	13,500,000	13,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,524,456	2,971,380	4,495,836	4,208,314
หุ้นกู้	-	1,330,274	90,000,000	91,330,274	88,342,175
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	183,178,640	40,510,807	223,689,447	223,689,447
รวม	139,064,096	229,533,370	133,482,187	502,079,653	503,223,952

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	231,911,596	-	-	231,911,596	231,911,596
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	90,000,000	-	90,000,000	89,747,945
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	13,500,000	-	13,500,000	13,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,524,456	1,446,923	2,971,379	2,839,540
หุ้นกู้	-	93,216,164	150,000,000	243,216,164	238,539,583
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	1,814,795	120,000,000	121,814,795	111,936,962
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	125,574,775	274,160,083	399,734,858	393,026,360
รวม	231,911,596	325,630,190	545,607,006	1,103,148,792	1,081,501,986

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	132,923,577	-	-	132,923,577	137,343,497
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	13,500,000	-	13,500,000	13,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,524,456	2,971,380	4,495,836	4,208,314
หุ้นกู้	-	1,330,274	90,000,000	91,330,274	88,342,175
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	183,178,640	40,510,807	223,689,447	223,689,447
รวม	132,923,577	229,533,370	133,482,187	495,939,134	497,083,433

5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- รักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ และ
- รักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

การคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

6 มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละประเภท แต่ไม่รวมถึงรายการที่ราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท
หุ้นกู้	238,539,583	239,881,507
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	111,936,962	119,886,198

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพ อ้างอิงจากราคาตลาดสำหรับที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 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 26

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

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า และหลักประกัน

ฉ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) การวัดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวลดลงจนต่ำกว่าราคาทุน ผู้บริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของผู้บริหาร

ข) การวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

กลุ่มกิจการวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยใช้แบบจำลองทางการเงินที่สอดคล้องกับวิธีการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รวมถึงการใช้ข้อสมมติฐานที่อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่มีความสมเหตุสมผล และข้อมูลต้นทุนเงินทุนของธุรกิจที่เทียบเคียงกัน

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	13,735	13,537	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	83,736,263	29,117,842	77,576,930	24,413,967
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	41,905,341	60,013,126	40,279,064	56,616,056
รวม	125,655,339	89,144,505	117,855,994	81,030,023

9 เงินฝากประจำระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีเงินฝากประจำระยะสั้น (พ.ศ. 2563 : 1.51 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.60 ต่อปี)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

10.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น	33,800	560,800	33,800	560,800
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(467,000)	-	(467,000)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	33,800	93,800	33,800	93,800
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	29,248,214	50,000	29,248,214	50,000
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 33.3)	-	-	-	76,035
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,732,040	1,683,625	3,529,001	1,681,801
เงินมัดจำ	1,781,284	686,485	1,743,394	634,544
อื่น ๆ	3,056	250,351	3,056	250,351
รวม	34,798,394	2,764,261	34,557,465	2,786,531

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้า

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

10.2 การต่ออายุของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		เกินกว่า 12 เดือน			รวม
	3 เดือน	6 - 12 เดือน	3 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	33,800	33,800
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	560,800	560,800
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(467,000)	(467,000)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

11 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและลูกหนี้การค้า ประกอบไปด้วย เงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งมีราคาตามบัญชีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น	29,248,214	-	29,248,214	50,000	-	50,000
เงินฝากประจำระยะสั้น	-	-	-	1,507,613	-	1,507,613
เงินฝากสถาบันการเงินที่มี						
ภาระค้ำประกัน	-	20,316,210	20,316,210	-	29,519,490	29,519,490
เงินประกันอื่น	9,335	341,600	350,935	26,010	408,200	434,210
	29,257,549	20,657,810	49,915,359	1,583,623	29,927,690	31,511,313
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น	29,248,214	-	29,248,214	126,035	-	126,035
เงินฝากประจำระยะสั้น	-	-	-	1,507,613	-	1,507,613
เงินฝากสถาบันการเงินที่มี						
ภาระค้ำประกัน	-	20,316,210	20,316,210	-	28,174,410	28,174,410
เงินประกันอื่น	9,335	306,100	315,435	25,210	376,200	401,410
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	358,160	68,500,000	68,858,160	6,909,898	5,445,000	12,354,898
	29,615,709	89,122,310	118,738,019	8,568,756	33,995,610	42,564,366

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

12 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนที่ดิน	767,612,028	213,380,519	701,368,715	213,380,519
ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค	150,094,634	149,749,855	116,096,952	149,749,855
ต้นทุนการก่อสร้าง	231,097,333	122,585,763	201,599,804	122,585,763
ต้นทุนทางการเงิน	42,443,844	31,618,707	40,839,974	32,675,154
ต้นทุนอื่น ๆ	5,826,633	6,331,491	5,217,973	6,331,491
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา	1,197,074,472	523,666,335	1,065,123,418	524,722,782
บ้านพร้อมขาย	163,512,289	174,616,039	164,016,080	174,881,777
รวม	1,360,586,761	698,282,374	1,229,139,498	699,604,559

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 38.56 ล้านบาท และ 37.66 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2563 : 26.63 ล้านบาท และ 26.77 ล้านบาท ตามลำดับ) กลุ่มกิจการใช้อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 7.67 (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 6.66) ในการคำนวณต้นทุนที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนดังกล่าวเป็นอัตราต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงจากเงินกู้ยืมที่นำมาใช้เป็นเงินทุนในการก่อสร้างโครงการ

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 1,321.32 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 645.85 ล้านบาท) ได้ถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 24)

13 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับต้นทุน				
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	20,042,950	-	20,042,950
ลูกหนี้กรมสรรพากร	450,798	3,617,782	-	2,359,376
อื่น ๆ	87,321	26,010	9,335	25,210
รวม	538,119	23,686,742	9,335	22,427,536

14 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวนเงิน 20.32 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 29.52 ล้านบาท และ 28.17 ล้านบาทตามลำดับ) ไปวางเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคารดังกล่าว (หมายเหตุ 35)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

15 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการได้ถือหุ้นทางตรง ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

		สัดส่วนการถือหุ้น และสิทธิออกเสียง		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน		
ประเภท ธุรกิจ	ประเทศที่ จดทะเบียน	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	ไทย	98.5	98.5	80,760,000	80,760,000

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยไม่มีสาระสำคัญ

16 ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินรอการพัฒนา	119,966,290	98,966,290	27,563,733	6,563,733

ที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 94.46 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 82.44 ล้านบาท) ได้ถูกจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืม (หมายเหตุ 24)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารสโมสร		รวม
	ที่ดินให้เช่า	ให้เช่า	
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563			
ราคาทุน	2,513,229	23,365,482	25,878,711
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,842,757)	(2,842,757)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,513,229	20,522,725	23,035,954
มูลค่ายุติธรรม			32,680,000
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,513,229	20,522,725	23,035,954
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,484,415)	(1,484,415)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,513,229	19,038,310	21,551,539
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาทุน	2,513,229	23,365,482	25,878,711
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,327,172)	(4,327,172)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,513,229	19,038,310	21,551,539
มูลค่ายุติธรรม			29,720,000
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,513,229	19,038,310	21,551,539
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,484,415)	(1,484,415)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,513,229	17,553,895	20,067,124
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
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

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (หมายเหตุ 6)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 20.07 ล้านบาท ได้นำไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (พ.ศ. 2563 : อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 21.55 ล้านบาท ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน) (หมายเหตุ 24)

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	2,530,000	1,748,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	1,484,415	1,484,415

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,760,000	2,530,000
ถึงกำหนดชำระภายใน 2 ปี	2,760,000	-
	5,520,000	2,530,000

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563								
ราคาทุน	27,382,624	18,932,315	5,475,678	12,529,217	8,443,773	433,177	1,220,369	74,417,153
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,346,624)	(496,552)	(5,941,018)	(5,814,673)	(252,142)	(1,220,365)	(15,071,374)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	27,382,624	17,585,691	4,979,126	6,588,199	2,629,100	181,035	4	59,345,779
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	27,382,624	17,585,691	4,979,126	6,588,199	2,629,100	181,035	4	59,345,779
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	90,950	-	188,951	-	44,500	324,401
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(969)	(355)	(1)	(1)	(1,326)
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,103,277)	(273,784)	(495,969)	(1,185,298)	(77,123)	(5,787)	(3,141,238)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	27,382,624	16,482,414	4,796,292	6,091,261	1,632,398	103,911	38,716	56,527,616
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563								
ราคาทุน	27,382,624	18,932,315	5,566,628	12,399,628	8,185,421	425,473	1,220,600	74,112,689
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,449,901)	(770,336)	(6,308,367)	(6,553,023)	(321,562)	(1,181,884)	(17,585,073)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	27,382,624	16,482,414	4,796,292	6,091,261	1,632,398	103,911	38,716	56,527,616

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน บาท	ทะเลสาบ บาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน บาท	อาคาร สำนักงาน บาท	เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์และ เครื่องมือช่าง บาท	ยานพาหนะ บาท	รวม บาท
					ติดตั้งและ			
					เครื่องใช้สำนักงาน บาท			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	27,382,624	16,482,414	4,796,292	6,091,261	1,632,398	103,911	38,716	56,527,616
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	1,505,262	-	572,309	41,728	77,800	2,197,099
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(1)	(2,388)	(12,552)	-	(14,941)
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	4,671,968	-	-	24,154,615	10,209,009	-	-	39,035,592
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,525,120)	(313,912)	(536,619)	(905,605)	(58,865)	(9,113)	(3,349,234)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	32,054,592	14,957,294	5,987,642	29,709,256	11,505,723	74,222	107,403	94,396,132
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564								
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

* กลุ่มกิจการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานและบ้านตัวอย่าง มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
		ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่ง				
ที่ดิน	ทะเลสาบ	ที่ดิน	อาคาร	ติดตั้งและ	อุปกรณ์และ	ยานพาหนะ		รวม
บาท	บาท	บาท	สำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องมือช่าง	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563								
ราคาทุน	27,382,624	18,932,315	5,475,678	12,529,217	8,443,660	420,878	1,220,369	74,404,741
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,346,624)	(496,552)	(5,941,018)	(5,814,673)	(250,204)	(1,220,365)	(15,069,436)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	27,382,624	17,585,691	4,979,126	6,588,199	2,628,987	170,674	4	59,335,305
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	27,382,624	17,585,691	4,979,126	6,588,199	2,628,987	170,674	4	59,335,305
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	90,950	-	188,951	-	44,500	324,401
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(969)	(355)	(1)	(1)	(1,326)
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,103,277)	(273,784)	(495,969)	(1,185,298)	(74,641)	(5,787)	(3,138,756)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	27,382,624	16,482,414	4,796,292	6,091,261	1,632,285	96,032	38,716	56,519,624
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563								
ราคาทุน	27,382,624	18,932,315	5,566,628	12,399,628	8,185,308	413,174	1,220,600	74,100,277
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,449,901)	(770,336)	(6,308,367)	(6,553,023)	(317,142)	(1,181,884)	(17,580,653)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	27,382,624	16,482,414	4,796,292	6,091,261	1,632,285	96,032	38,716	56,519,624

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดิน บาท	ทะเลสาบ บาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน บาท	อาคาร สำนักงาน บาท	เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์และ เครื่องมือช่าง บาท	ยานพาหนะ บาท	รวม บาท
					ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน บาท			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	27,382,624	16,482,414	4,796,292	6,091,261	1,632,285	96,032	38,716	56,519,624
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	1,505,262	-	572,309	41,728	77,800	2,197,099
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(1)	(2,388)	(12,552)	-	(14,941)
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	4,671,968	-	-	24,154,615	10,209,009	-	-	39,035,592
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,525,120)	(313,912)	(536,619)	(905,605)	(56,383)	(9,113)	(3,346,752)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	32,054,592	14,957,294	5,987,642	29,709,256	11,505,610	68,825	107,403	94,390,622
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564								
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

* กลุ่มกิจการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานและบ้านตัวอย่าง มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 47.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 52.05 ล้านบาท) ได้นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (หมายเหตุ 24)

19 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ
	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	1,450,898
การเพิ่มขึ้น	4,532,600
การยกเลิกสัญญา	(2)
ค่าเสื่อมราคา	(1,055,361)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	4,928,135
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	4,928,135
ค่าเสื่อมราคา	(1,412,231)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	3,515,904

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ รวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่ามีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	227,268	191,958	227,268	154,722
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	1,751,724	1,275,666	1,751,724	1,238,430

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

20 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	
ราคาทุน	6,917,217
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,321,219)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,595,998
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,595,998
การซื้อเพิ่มขึ้น	527,221
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(1,438,440)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,684,779
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาทุน	7,444,438
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,759,659)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,684,779
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,684,779
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	(56,106)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(1,450,525)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,178,148
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
ราคาทุน	7,236,162
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,058,014)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,178,148

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

21 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	เพิ่ม(ลด) ใน		เพิ่ม(ลด) ใน			
	1 มกราคม	กำไรหรือ	31 ธันวาคม	กำไรหรือ	เพิ่มในกำไร	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2563	ขาดทุน	พ.ศ. 2563	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
รายได้รับล่วงหน้า	207,200	645,200	852,400	(327,400)	-	525,000
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	104,418	(11,018)	93,400	(93,400)	-	-
ต้นทุนการกู้ยืม	-	-	-	576,387	-	576,387
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,036,647	146,984	1,183,631	228,605	246,894	1,659,130
ขาดทุนทางภาษียกมา	-	352,792	352,792	574,693	-	927,485
สัญญาเช่า	3,730	4,050	7,780	598	-	8,378
	1,351,995	1,138,008	2,490,003	959,483	246,894	3,696,380
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เพิ่ม(ลด) ใน		เพิ่ม(ลด) ใน			
	1 มกราคม	กำไรหรือ	31 ธันวาคม	กำไรหรือ	เพิ่มในกำไร	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2563	ขาดทุน	พ.ศ. 2563	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
รายได้รับล่วงหน้า	199,200	653,200	852,400	(339,400)	-	513,000
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	104,418	(11,018)	93,400	(93,400)	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	832,959	129,944	962,903	182,870	230,313	1,376,086
สัญญาเช่า	3,730	4,050	7,780	598	-	8,378
	1,140,307	776,176	1,916,483	(249,332)	230,313	1,897,464

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

22 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับที่ดินรอการพัฒนา	35,805,500	-	35,805,500	-
อื่น ๆ	1,953,568	2,931,446	1,777,994	2,899,446
รวม	37,759,068	2,931,446	37,583,494	2,899,446

23 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น	60,392,913	54,683,590	49,553,772	54,277,882
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33.3)	80,078,645	3,878,448	80,000,000	3,874,810
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	1,667,509	1,921,534	1,660,570	1,914,274
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33.3)	-	-	448,013	1,125,625
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย - บุคคลหรือกิจการอื่น	39,009,533	29,853,332	35,964,933	28,972,507
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	9,478,470	13,310,731	9,478,470	12,524,330
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	18,007,327	14,196,804	15,728,840	10,341,251
เงินประกันผลงาน - บุคคลหรือกิจการอื่น	40,395,999	25,481,657	39,076,998	24,154,898
อื่น ๆ	-	157,920	-	157,920
รวม	249,030,396	143,484,016	231,911,596	137,343,497

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

24 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	89,747,945	30,000,000	89,747,945	30,000,000
- เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,432,018	1,368,773	1,432,018	1,368,773
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	93,216,164	1,330,274	93,216,164	1,330,274
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (หมายเหตุ 25)	1,814,795	-	1,814,795	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	193,982,960	183,178,640	125,675,592	183,178,640
เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม	393,693,882	229,377,687	325,386,514	229,377,687
รายการที่ไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,407,522	2,839,541	1,407,522	2,839,541
หุ้นกู้	145,323,419	87,011,901	145,323,419	87,011,901
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน				
(หมายเหตุ 25)	110,122,167	-	110,122,167	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	267,350,768	40,510,807	267,350,768	40,510,807
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม	524,203,876	130,362,249	524,203,876	130,362,249
เงินกู้ยืมรวม	917,897,758	359,739,936	849,590,390	359,739,936

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกันเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 12) และบุคคลอื่นเป็นจำนวน 89.75 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 30.00 ล้านบาท) โดยกลุ่มกิจการได้ทำข้อตกลงกับบุคคลอื่นเพื่อเป็นผู้ให้หลักประกันโดยใช้สิทธิจากบัญชีเงินฝากจำนวน 40.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 40.00 ล้านบาท) และกลุ่มกิจการตกลงชำระค่าธรรมเนียมให้กับผู้ให้หลักประกันเมื่อมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเป็นจำนวน 13.50 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 13.50 ล้านบาท) โดยได้ต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการไม่มีการชำระค่าประกันในการออกตัวสัญญาใช้เงินนี้

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมรวมเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน (หนี้สินตามสัญญาเช่า หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน) เป็นจำนวน 702.71 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 316.24 ล้านบาท) การกู้ยืมจากธนาคารใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (หมายเหตุ 18) และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 12) การออกหุ้นกู้ใช้หลักประกันเป็นที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 16) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (หมายเหตุ 18) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 17) หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	30,000,000	-
กู้เพิ่มระหว่างปี	220,000,000	190,000,000
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	(160,000,000)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(252,055)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	89,747,945	30,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,500,000	19,500,000
จ่ายคืนระหว่างปี	-	(6,000,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	13,500,000	13,500,000

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	88,342,175	-
กู้เพิ่มระหว่างปี	150,000,000	90,000,000
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	12,624,247	1,330,274
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(10,738,356)	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4,865,200)	(3,339,380)
ปรับปรุงหุ้นกู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	3,176,717	351,281
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	238,539,583	88,342,175

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 เหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ารวม ล้านบาท(วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2564	150,000	1,000.00	150.00	23 เมษายน พ.ศ. 2564	2 ปี	23 เมษายน พ.ศ. 2566	6.50

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้ อาทิเช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งรวมถึงส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	223,689,447	313,164,130	223,689,447	313,164,130
กู้เพิ่มระหว่างปี	849,554,694	267,790,958	781,196,494	267,790,958
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	14,521,409	19,524,431	13,026,005	19,524,431
จ่ายคืนระหว่างปี	(605,356,841)	(358,566,987)	(605,356,841)	(358,566,987)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(14,490,312)	(19,566,566)	(13,002,549)	(19,566,566)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(9,263,814)	(1,527,984)	(9,129,957)	(1,527,984)
ปรับปรุงเงินกู้ยืมตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	2,679,145	2,871,465	2,603,761	2,871,465
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	461,333,728	223,689,447	393,026,360	223,689,447

อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	S/A + อัตราคงที่	S/A + อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	7.1500	7.1500
หุ้นกู้	6.5000	6.5000
หุ้นกู้แปลงสภาพ	6.0000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	MLR - อัตราคงที่
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.4827 - 12.2489	1.4827 - 12.2489

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

วงเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี เป็นวงเงินกู้ยืมของแต่ละปีที่จะมีการทบทวนตามวาระ ส่วนวงเงินกู้ยืมอื่นได้รับมาเพื่อใช้ในการขยายการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัท

เงินกู้ยืมระยะยาวมีราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	193,982,960	183,178,640	125,675,592	183,178,640
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี	267,350,768	40,510,807	267,350,768	40,510,807
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	461,333,728	223,689,447	393,026,360	223,689,447

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของการคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อัตราตลาดร้อยละ 1.650 ถึง 6.025 (พ.ศ. 2563 : อัตราร้อยละ 2.100 ถึง 6.025) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการต้องชำระหนี้คืนสถาบันการเงินเมื่อขอไถ่ถอนจำนองบ้านพร้อมขายตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจึงพิจารณาจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างส่วนที่หมุนเวียนและส่วนที่ไม่หมุนเวียนตามแผนการขายและไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินหลักประกัน รวมถึงสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า		
ภายในไม่เกิน 1 ปี	1,524,456	1,524,456
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1,446,923	2,971,380
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	2,971,379	4,495,836
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(131,839)	(287,522)
	2,839,540	4,208,314
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
- ส่วนที่หมุนเวียน	1,432,018	1,368,773
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	1,407,522	2,839,541

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า
 ภายในไม่เกิน 1 ปี
 เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
บาท	บาท
1,432,018	1,368,773
1,407,522	2,839,541
2,839,540	4,208,314

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
 - ครบกำหนดเกิน 1 ปี

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
บาท	บาท	บาท	บาท
1,307,925,732	836,932,990	1,188,283,932	836,932,990

25 หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 120,000 หน่วย ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 และมูลค่าที่ตราไว้จำนวน 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 120.00 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 โดยหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 333.33 หุ้นสามัญ

และเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 1 ("KUN-W1") จำนวน 120.00 ล้านบาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 2.80 บาท โดยใช้สิทธิได้ภายในหลังจาก 6 เดือน นับจากวันที่ออก ซึ่งใช้สิทธิได้ทุก 6 เดือน และมีกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี 6 เดือนนับจากวันที่ออก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	หุ้นกู้	หุ้นกู้	ใบสำคัญ	รวม
	แปลงสภาพ	แปลงสภาพ	แสดงสิทธิ	
	- องค์ประกอบ ที่เป็นหนี้สิน	- องค์ประกอบ ที่เป็นทุน	ที่จะซื้อ หุ้นสามัญ	
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสัรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	110,945,852	2,056,431	6,997,717	120,000,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(1,892,441)	(35,077)	(254,373)	(2,181,891)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการออกตราสารทุน (หมายเหตุ 31)	-	7,015	50,875	57,890
	109,053,411	2,028,369	6,794,219	117,875,999
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	1,814,795	-	-	1,814,795
ปรับปรุงหุ้นกู้แปลงสภาพตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	1,068,756	-	-	1,068,756
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	111,936,962	2,028,369	6,794,219	120,759,550

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญคงเหลือจำนวน 120.00 ล้านหน่วย

26 การระบุพันธผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน - ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	8,295,652	5,918,157	6,880,432	4,814,514

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,918,157	5,183,239	4,814,514	4,164,797
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,013,444	710,465	806,366	515,194
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	129,581	166,381	107,986	134,523
	7,061,182	6,060,085	5,728,866	4,814,514
การวัดมูลค่าใหม่				
ผลขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	1,085,715	-	1,015,573	-
ผลขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	148,755	-	135,993	-
	1,234,470	-	1,151,566	-
จ่ายผลประโยชน์	-	(141,928)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,295,652	5,918,157	6,880,432	4,814,514

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับแต่ละรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,013,444	710,465	806,366	515,194
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	129,581	166,381	107,986	134,523
	1,143,025	876,846	914,352	649,717

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1.81 - 1.82	ร้อยละ 3.23	ร้อยละ 1.81	ร้อยละ 3.23
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 6.00 - 7.00	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 3.82 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ผลกระทบต่อการผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
อัตราคิดลด	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	(553,872)	(382,326)	606,252	416,905
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	1,250,408	932,172	(1,063,922)	(791,195)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(895,768)	(760,132)	1,070,963	911,088

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อการผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
อัตราคิดลด	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	(453,931)	(308,507)	495,978	355,427
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	1,020,719	749,151	(871,723)	(639,149)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(869,766)	(631,671)	1,044,422	756,385

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 19 ถึง 20 ปี (พ.ศ. 2563 : 18 ปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด :

	งบการเงินรวม			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	213,897	9,197,835	9,411,732
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	253,908	6,964,515	7,218,423

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	-	7,820,779	7,820,779
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	253,908	6,964,515	7,218,423

27 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
	จำนวนหุ้น	หุ้นสามัญ	จำนวนหุ้น	หุ้นสามัญ	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	รวม
		บาท		บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	600,000,000	300,000,000	600,000,000	300,000,000	123,546,680	423,546,680
เพิ่มทุนจดทะเบียน	24,000,000	12,000,000	23,999,994	11,999,997	-	11,999,997
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	624,000,000	312,000,000	623,999,994	311,999,997	123,546,680	435,546,677
เพิ่มทุนจดทะเบียน	222,399,999	111,200,000	62,399,930	31,199,965	-	31,199,965
ลดทุนจดทะเบียน	(6)	(3)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	846,399,993	423,199,997	686,399,924	343,199,962	123,546,680	466,746,642

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ทุนจดทะเบียนของบริษัทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 846.40 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2563 : 624.00 ล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (พ.ศ. 2563 : หุ้นละ 0.50 บาท) และมีหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว 686.40 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2563 : 624.00 ล้านหุ้น)

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขาย จำนวน 6 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท บริษัทจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 222.40 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

1. เพื่อรองรับการจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 62.40 ล้านหุ้น
2. เพื่อรองรับการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท จำนวน 40.00 ล้านหุ้น
3. เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 120.00 ล้านหุ้น

บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 และจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 24.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท จากทุนจดทะเบียน 300.00 ล้านบาท เป็น 312.00 ล้านบาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตรา 0.02 บาทต่อหุ้น บริษัทจดทะเบียนการเพิ่มทุน กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2563 และจ่ายหุ้นปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

28 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,032,949	8,792,415
จัดสรรระหว่างปี	7,990,070	4,240,534
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	21,023,019	13,032,949

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

29 เงินปันผล

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 49.92 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

1. จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 ดังนั้นคงเหลือจ่ายจากคราวนี้ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวน 18.72 ล้านบาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564
2. จ่ายเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 10 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.05 บาทต่อหุ้นเดิม เป็นจำนวน 31.20 ล้านบาท ในกรณีที่เศษหุ้นเดิมไม่สามารถจัดสรรหุ้นปันผลได้ ให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 เป็นหุ้นสามัญจำนวน 62,399,930 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 34.32 ล้านบาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 10 กันยายน พ.ศ. 2564

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 24.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

1. จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 ดังนั้นคงเหลือจ่ายจากคราวนี้ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท เป็นจำนวน 12.00 ล้านบาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2563
2. จ่ายเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.02 บาทต่อหุ้นเดิม เป็นจำนวน 12.00 ล้านบาท ในกรณีที่เศษหุ้นเดิมที่ไม่สามารถจัดสรรหุ้นปันผลได้ ให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 เป็นหุ้นสามัญจำนวน 23,999,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เป็นจำนวน 0.03 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 18.72 ล้านบาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2563

30 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	670,702,365	581,689,692	671,767,704	553,350,344
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	38,690,537	36,834,476	34,072,810	30,690,019
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและส่งเสริมการขาย	22,707,400	22,778,043	22,340,159	22,538,705
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7,696,405	7,119,454	6,693,923	7,116,972
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	42,217,018	33,296,509	41,849,777	31,842,256
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ*	851,806	3,496,329	2,269,672	4,443,272
ค่าบริการวิชาชีพ	5,577,519	3,843,291	5,375,819	3,591,711

* ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการรวมค่าขออนุญาตจัดสรร ค่าขออนุญาตปลูกสร้าง ค่าขออนุญาตบ้านเลขที่ ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมาย และค่าซ่อมแซมบ้านที่อยู่ในการรับประกัน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

31 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	40,420,776	21,759,296	40,420,776	21,759,296
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (เพิ่ม)ลดในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 21)	(959,483)	(1,138,008)	249,332	(776,176)
	39,461,293	20,621,288	40,670,108	20,983,120

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	195,201,113	105,256,660	200,471,512	105,793,808
ภาษีเงินได้คำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	39,040,223	21,051,332	40,094,302	21,158,762
ผลกระทบ :				
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้เพิ่ม	(373,673)	(983,722)	(102,493)	(723,428)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีได้	736,853	553,678	620,409	547,786
ภาษีเงินได้จากส่วนของเจ้าของโดยตรง	57,890	-	57,890	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	39,461,293	20,621,288	40,670,108	20,983,120

อัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 20.22 และร้อยละ 20.29 สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (พ.ศ. 2563 ร้อยละ 19.59 และร้อยละ 19.83 ตามลำดับ)

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	(246,894)	-	(230,313)	-

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ภาษีเงินได้ที่เพิ่มในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรง มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
- องค์กรประกอบที่เป็นทุน (หมายเหตุ 25)	7,015	-	7,015	-
ค่าใช้จ่ายในการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 25)	50,875	-	50,875	-
	57,890	-	57,890	-

32 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	155,786,075	84,657,524	159,801,404	84,810,688
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	686,399,924	686,399,924	686,399,924	686,399,924
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.23	0.12	0.23	0.12
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
การกระทบบยอดกำไรที่ใช้ในการคำนวณ				
กำไรต่อหุ้น				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	155,786,075	84,657,524	159,801,404	84,810,688
<u>บวก</u> ต้นทุนขายที่ประหยัดได้จากหุ้นกู้แปลงสภาพ				
- สุทธิจากภาษี (บาท)	-	-	-	-
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	155,786,075	84,657,524	159,801,404	84,810,688
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	686,399,924	686,399,924	686,399,924	686,399,924
การปรับปรุงสำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด:				
หุ้นกู้แปลงสภาพ (หุ้น)	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและหุ้นสามัญที่คาดว่าจะใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (หุ้น)	686,399,924	686,399,924	686,399,924	686,399,924
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.23	0.12	0.23	0.12

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 62.40 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท กลุ่มกิจการต้องคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับทุกงวดโดยใช้จำนวนหุ้นใหม่ จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่นำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นในงวดปัจจุบัน เสมือนว่าการจ่ายหุ้นปันผลนั้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่แรกของรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

กลุ่มกิจการไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เนื่องจากหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีราคาใช้สิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัท

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563

33 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัทถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัท คุณาลัย จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย นางประวีรัตน์ เทวอักษรและนายคุณา เทวอักษร โดยถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 44.06 จำนวนหุ้นที่เหลือถือโดยบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการอื่น และบุคคลทั่วไป

นโยบายของกลุ่มกิจการที่เกี่ยวกับรายการค้ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาใกล้เคียงกันกับราคาตลาด
- รายได้อื่นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการซื้อวัสดุก่อสร้างกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

33.1 รายได้จากการขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการ กำหนดราคา
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	3,683,676	-	3,683,676	-	ราคาตลาด
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**	3,490,000	-	3,490,000	-	ราคาตลาด
	7,173,676	-	7,173,676	-	
รายได้ดอกเบี้ย					
บริษัทย่อย	-	-	2,503,902	758,311	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น - ค่าบริการให้คำปรึกษา					
บริษัทย่อย	-	-	120,000	360,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น - ค่าธรรมเนียมหนังสือคำประกัน					
บริษัทย่อย	-	-	182,504	54,001	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

** บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

33.2 การซื้อสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการ กำหนดราคา
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
บริษัทย่อย	-	-	1,680,000	1,700,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน *	126,759	184,305	48,114	175,758	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
	126,759	184,305	1,728,114	1,875,758	
ยอดซื้อวัสดุก่อสร้างซึ่งแสดงภายใต้ ต้นทุนขายและต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน *	25,394,826	32,899,633	25,339,400	32,861,144	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ยอดซื้อที่ดินซึ่งแสดงภายใต้ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน *	150,000,000	-	150,000,000	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

33.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อ / ขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	-	76,035
ค่าใช้จ่ายย่ำแย่ล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	22,809	-
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	80,078,645	3,878,448	80,000,000	3,874,810
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	448,013	1,125,625

* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

33.4 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	6,909,898	12,821,979
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	3,500,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	196,082	639,379
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(6,812,766)	(9,435,520)
รับชำระคืนดอกเบี้ย	(293,214)	(615,940)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	6,909,898

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อไปตามอัตราของธนาคารพาณิชย์

33.5 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	358,160	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	68,500,000	5,445,000
	68,858,160	5,445,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	5,445,000	-
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	70,500,000	5,445,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	2,307,820	118,753
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(7,445,000)	-
รับชำระคืนดอกเบี้ย	(1,949,660)	(118,753)
ยอดคงเหลือปลายปี	68,858,160	5,445,000

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์

33.6 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูง และหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	13,855,551	13,071,092	11,876,771	11,257,132
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	496,535	504,486	434,308	450,673
ค่าตอบแทนกรรมการ	828,126	1,149,718	828,126	1,149,718
	15,180,212	14,725,296	13,139,205	12,857,523

33.7 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้รับการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1,349.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 1,504.00 ล้านบาท) โดยบริษัทมียอดหนี้คงค้างและยอดหนี้สืบทอดค้ำประกันจากสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 158.30 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 315.53 ล้านบาท) และได้รับการค้ำประกันหุ้นกู้จากบริษัทย่อยจำนวน 67.94 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 61.95 ล้านบาท) โดยบริษัทต้องชำระค่าธรรมเนียมการค้ำประกันในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 1.00 ต่อปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทค้ำประกันหนังสือค้ำประกันธนาคารให้แก่บริษัทย่อยจำนวน 18.25 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 18.25 ล้านบาท)

34 ภาระผูกพัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
- ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	122,696,226	343,686,656	108,635,626	343,686,656
- ค่าที่ดิน	126,994,500	44,581,250	126,994,500	44,581,250
รวม	249,690,726	388,267,906	235,630,126	388,267,906

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
 เหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

กลุ่มกิจการมีการผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
การผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
- ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	-	15,043,344	-	15,043,344

35 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศให้แก่หน่วยงานราชการ และคู่ค้าเพื่อค้ำประกันการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณสุขปโภคและการก่อสร้าง ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	117,782,757	121,839,358	77,001,757	102,468,058

36 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 54.91 ล้านบาท บริษัทจะนำเสนอเพื่อการอนุมัติจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อไป

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

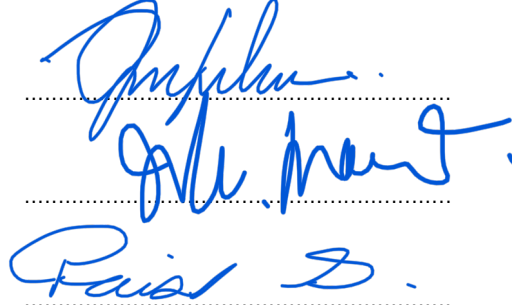
- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน ในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทฯ ได้จัดให้ระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตาม ระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการ ตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุม ภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวข้างต้น

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานคณะกรรมการบริหาร
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหาร ความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการ / กรรมการบริหาร

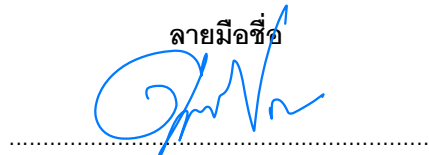
ลายมือชื่อ



ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

ลายมือชื่อ



เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล :	นายวิช ไชย สุทธิกิจพิศาล
อายุ (ปี)	61
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> 2 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท Master of Business Administration, The University of Texas at Austin ปริญญาโท Master of Science in Computer Engineering, The University of Texas at Austin ปริญญาตรี Science in Electrical Engineering, The University of Texas at Austin
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP 31/2003) หลักสูตร Financial Institution Governance Program (FGP 3/2011)
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> สัมมนา Audit Committee หัวข้อ "แนวคิดของการปรับปรุงมาตรฐานรายงานของผู้สอบบัญชีแบบใหม่ (The New Audit Report : Understanding Key Audit Matters) สัมมนาคณะกรรมการตรวจสอบ "AC HOTUPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืน" โดย ก.ล.ด./SET/IOD/FAP

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 อินโนเวชัน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซิลค์สแปน จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ม.ค. - ส.ค. 2564	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เนอวานา ไดอิ 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 อินทระประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	กรรมการ	บริษัท อาคเนย์ แคปปิตอล จำกัด
2548 - 2556	กรรมการผู้จัดการใหญ่	ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตนเอง -ไม่มี- ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2564 :	<ul style="list-style-type: none"> ■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง
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 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 :	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
อายุ (ปี)	70
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> 2 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท Master of Business Administration/Commerce - Easter New Mexico University, England ประกาศนียบัตรเทียบเท่าปริญญาโท International Tax Program, Harvard University, USA General Taxationประเทศญี่ปุ่น ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP 73/2006) หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP 22/2016)
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.13) สถาบันวิทยาการตลาดทุน

ชื่อ-สกุล :	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
	<ul style="list-style-type: none"> ■ หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.2546) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

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 อาเซียนโปแตสเซียม 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

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2564	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท ยูบิส (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 :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 6 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 1 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ตนเอง -ไม่มี- ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2564 :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง ▪ คณะกรรมการตรวจสอบ 5/5 ครั้ง
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 ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายนวนินทร์ ประสพเนตร
อายุ (ปี)	49
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> 2 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี สาขาระบบสารสนเทศคอมพิวเตอร์ Bentley University, Massachusetts, USA
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP 104/2551) หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 21/2552)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน :

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ไมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานกรรมการ	บริษัท ไมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เฮอร์เบิล คิงเทรตติ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไมโน บรอดคาสท์ จำกัด

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไมโน ไชเบอร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไมโน เจนเนอเรชั่น จำกัด)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมโน สตริมมิ่ง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไมโน फिल्ม จำกัด)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไมโน โปรดักชั่น จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมโน อินโฟ ซิสเต็มส์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมโน ซ้อปิง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไมโน ทราเวล จำกัด)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรีนสตาร์ เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นาเวสโก้ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 - ม.ค. 2565	ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด	บริษัท ไมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)
2557 - 2564	กรรมการ	บริษัท ไมโน เรดิโอ จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ไมโน เพลย์ จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ไมโน แอสโทร จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ทีโมเมนต์ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ไมโน ทาเลนท์ สตูดิโอ จำกัด
2557 - 2563	กรรมการ	บริษัท ไมโน เรดิโอ บรอดคาสท์ จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ไมโน สปอร์ต เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด
2546 - 2563	กรรมการ	บริษัท ไมโน มิวสิค จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 2 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 9 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตนเอง -ไม่มี- ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2564 :	<ul style="list-style-type: none"> ■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง

	<div> <div>■ คณะกรรมการตรวจสอบ</div> <div>5/5</div> <div>ครั้ง</div> </div>
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
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 :	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร
อายุ (ปี)	42
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<div> <div>■ 2 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)</div> </div>
คุณวุฒิการศึกษา :	<div> <div>■ บริญญาตรั คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</div> <div>■ บริญญาตรั คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</div> </div>
ประวัติการอบรม:	

ชื่อ-สกุล :	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 87/2011) หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP 4/2016) หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL 13/2018) หลักสูตร Audit Committee and Continuing Development Program (ACP 29/2018)
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์ทำงาน :

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ก.ค.2564-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ชันไทยอุตสาหกรรมถุงมือยาง จำกัด (มหาชน)
2558-ต.ค.2564	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พีพี โพร้ม จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	บริษัท เบสท์ ออดิท จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2546 - 2558	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	บี.เอส ออดิท
2553 - 2556	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แอปโซลูท อิมแพค จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 2 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 1 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ตนเอง -ไม่มี- ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2564 :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง ▪ คณะกรรมการตรวจสอบ 5/5 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
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 :	นายคุณา เทวอักษร
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	49
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> 2 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท Master of Business Administration - University of Colorado MS (FINANCE) - University of Colorado ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
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

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2562	กรรมการ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
	ประธานกรรมการบริหาร	

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 3 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ตนเอง 11.23% ▪ คู่สมรส 7.69% ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2564 :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 3/4 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริหาร 11/11 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นสามีของนางประวีรัตน์ เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	นางประวีรัตน์ เทวอักษร
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	48
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)

ชื่อ-สกุล :	นางประวีรรัตน์ เทวอักษร
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท Master of Business Administration - CREIGHTON UNIVERSITY OMAHA, Nebraska U.S.A ปริญญาตรี คณะครุศาสตร์ ภาควิชาศิลปศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 111/2014) หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

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

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2562	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์: มี จำนวน 1 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ตนเอง 7.69% คู่สมรส 11.23% บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2564 :	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง

	<ul style="list-style-type: none"> คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง คณะกรรมการบริหาร 11/11 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นภรรยาของนายคุณา เทวอักษร เป็นพี่สาวของนายไพศาล ศังขวณิช

ชื่อ-สกุล :	นายไพศาล ศังขวณิช
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	40
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> 2 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ เอกการจัดการ มหาวิทยาลัยรังสิต ปริญญาตรี ศิลปศาสตร เอกการท่องเที่ยวและบริการ วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017) หลักสูตร Director Certification Program (DCP 259/2018)
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

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง 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 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ตนเอง 4.46% ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2564 :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 8/9 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริหาร 10/11 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำให้โดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นน้องชายของนางประวีรัตน์ เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์
อายุ (ปี)	44
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017)
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets Program

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

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 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ตนเอง 0.17% คู่สมรส -ไม่มี- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2564 :	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง คณะกรรมการบริหาร 11/11 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาวอนุภา ทองเปลือย
อายุ (ปี)	55
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปวช. การตลาด โรงเรียนดุสิตพานิชยการ
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2550 - 2561	ผู้จัดการฝ่ายขายและสินเชื่อโครงการ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ตนเอง 0.03% คู่สมรส -ไม่มี- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทที่สอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร
อายุ (ปี)	43
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบุรี
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตนเอง 0.04% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาวจินตนา ร้อยนาค
อายุ (ปี)	40
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้จัดการแผนกบัญชี
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ■ ปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> ■ หลักสูตร ORIENTATION COURSE FOR CHIEF ACCOUNTANTS FOCUSING ON FINANCIAL REPORTING ■ หลักสูตร Update มาตรฐานการรายงานทางการเงินปี 2559 และก้าวทัน IFRS ฉบับใหม่ที่จะนำมาใช้ในอนาคต

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2556 - 2561	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตนเอง 0.02% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์
อายุ (ปี)	33
ตำแหน่งปัจจุบัน :	เลขานุการบริษัท
คุณวุฒิการศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> ■ ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : สถาบันอื่น:	<ul style="list-style-type: none"> ■ หลักสูตร Company Secretary Program (CSP 79/2017) ■ หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT 39/2017) ■ ผู้แนะนำการลงทุนตราสารซับซ้อนประเภท 2

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

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. อิซิดัน กรุ๊ป
2555 - 2556	นักลงทุนสัมพันธ์	บมจ. ประยูรศิริ
2553 - 2555	ที่ปรึกษาการลงทุน	DBS Vickers Securities (Thailand)

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตนเอง 0.02% ■ คู่สมรส -ไม่มี-
---	--

	■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)	บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด
1. นายวัชรชัย สุทธิกิจพิศาล	ID / CM	
2. นายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ	ID / CAC	
3. นายณวัฒน์ ประสพเนตร	ID / AC	
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ID / AC / CRM	
5. นายคุณา เทวอักษร	D / RM / CE	
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	D / RM / ED / CEO / M	
7. นายไพศาล คังขวณิช	D / ED	D / MD
9. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	ED / M	
10. นางสาวอนุกา ทองเปลือย	M	
11. นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	M	
12. นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย	M	
13. นางสาวจินตนา ร้อยนาค	MF	
14. นางสาวกุลิสรา ธัญญวิภัย	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

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 ภูมิรัตนจิรินทร์ / รองประธาน ฝ่ายปฏิบัติการ	46	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท หลักสูตรบัญชีมหาบัณฑิต สาขาวิชาบัญชีบริหาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ปริญญาตรี หลักสูตรบัญชีบัณฑิต สาขาการบัญชี คณะบัญชี (มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต) วุฒิปัตรด้านการตรวจสอบภายใน (Internal Auditing Certificate Program – IACP) ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (CPIAT) Pre-CIA course (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) 	-	-	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)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการฝึกอบรม	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
		<ul style="list-style-type: none"> - วุฒิปัตรีตรวจสอบอิสระ กลุ่มบริษัท SME (CAC SME Independent Auditor Certification) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - ICDL Profile Certificate Module Data Protection from Digital Skills Development and Testing Institute (DDTI) - The Institute of Internal Auditors of Thailand (IIA) <ul style="list-style-type: none"> ○ Technique for Risk Universe & Audit Universe Development under Manufacturing Business Processes ○ การตรวจสอบด้านจริยธรรม (Ethical Audit) ○ Clinic IA : Topic “2017 Standards Updates USAGE, And Conformance” ○ Clinic IA : Topic “Fraud Audit and Caution for Auditor” ○ Clinic IA : Topic “Board and management relationship” ○ Clinic IA : Topic “Agile Auditing” ○ Clinic IA : Topic “Top Risk 2021 & IT Audit Roles” ○ Clinic IA : Topic “การตรวจสอบทุจริตในโลกยุคดิจิทัล” ○ Clinic IA : Topic “The Convergence of Security Governance and Data Privacy” ○ Clinic IA : Topic “State of Cyber Security 2021 & Cyber Practices by Thai SEC” ○ Clinic IA : Topic “การตรวจสอบกระบวนการธุรกิจ และการตรวจสอบแบบบูรณาการ” - Political Science Association of Kasetsart University 			2541 – 2546	Accountant staff	โครงการพลังงานยั่งยืน ภายใต้สมาคมเทคโนโลยีที่เหมาะสม

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการฝึกอบรม	สัดส่วนใน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
		○ หลักสูตรกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับงานตรวจสอบภายใน (PDPA for Internal Audit) รุ่นที่ 6					

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
1.	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง ทาวโฮม 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวม 275 ยูนิต พร้อมงานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 278 ไร่ เนื้อที่รวม 34-2-32.2 ไร่ หรือ 13,823.2 ตร.ว.</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย บีกินส์ 2 ติดถนนเลียบบคลองตาชม แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.7+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)</p>	227,000,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	12 มกราคม 2565
2.	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 3-0-30.9 ไร่ หรือ 1,230.9 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วย อาคารสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง, อาคารสำนักงานชั้นเดียว, อาคารห้องน้ำและส่วนควบภายในที่ดิน</p>	37,090,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	21 กรกฎาคม 2564

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 819 และ 819/1 ถนนโครงการหมู่บ้านคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.6+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันการออกหุ้นกู้				
3.	ที่ตั้งทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวม 123 ยูนิต พร้อมงานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 123 ฉบับ เนื้อที่รวม 13-2-81.0 ไร่ หรือ 5,481.0 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการคุณาลัย พรีเมียม ถนนโครงการคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย(นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	241,700,000	บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซ จำกัด นายปิยะพงษ์ เร่งสิทธิไทย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 273	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	28 ธันวาคม 2564

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4.	<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 พราว ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: ไม่มี</p>	3,900,000	บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซ จำกัด นายปิยะพงษ์ เร่งสิทธิไทย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 273	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน (เนื่องจากบ้านหลังนี้เป็นบ้านที่ใช้ในการรับรองแขก ไม่ใช่เพื่อจำหน่ายแก่ลูกค้า)	3 มกราคม 2563
5.	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 17-0-47.7 ไร่ หรือ 6,847.7 ตร.ว.</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนโครงการหมู่บ้านคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.6+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันการออกหุ้นกู้</p>	85,596,000	บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ นัยดุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	21 กรกฎาคม 2564

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
6.	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย รวม 28 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 29 ฉบับ เนื้อที่รวม 1-3-11.1 ไร่ หรือ 711.1 ตร.ว.</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: ไม่มี</p>	57,490,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	12 มกราคม 2565
7.	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 57 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 57 ฉบับ เนื้อที่รวม 7-2-17.4 ไร่ หรือ 3,017.4 ตร.ว. พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Topaz) จำนวน 32 หลัง และ บ้านแฝด 2 ชั้น (แบบ Peridot) จำนวน 25 หลัง</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการ คุณาลัย จอย ออน 314 ถนนบ้านช่องามชอย 2 (ชอยวิทยา) แยกจากถนนบาง</p>	127,350,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	7 มกราคม 2565

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	<p>ปะกง-ฉะเชิงเทรา (ทล.314) ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</p>				
8.	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดิน 2 โฉนด รวมเนื้อที่ 18-0-53.7 ไร่ หรือ 7,253.7 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสโมสร 2 ชั้น และสระว่ายน้ำ</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 819/2 ถนนโครงการคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันการออกหุ้นกู้</p>	86,938,300	<p>บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด</p> <p>นายวิเศษ นัยตุม</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180</p>	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	21 มิถุนายน 2564
9	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 แบบ รวม 96 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 96 ฉบับ เนื้อที่รวม 21-3-33 ไร่ หรือ 8,733 ตร.ว.</p>	145,859,180	<p>บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด</p> <p>นายสุรพงษ์ ตรีสกุล</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 034</p>	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	10 มกราคม 2565

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย พาร์โก้ ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)				
10	ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวม 211 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 5 ฉบับ เนื้อที่รวม 36-2-96.9 ไร่ หรือ 14,696.9 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย เดซี ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	198,408,158	บริษัท แอดวานซ์ แอฟโทรซัล จำกัด นายวิเศษ น้อยชุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	1 กันยายน 2564

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
11	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น พร้อมงานสาธารณูปโภค ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 445 ฉบับ เนื้อที่รวม 152-2-70.0 ไร่ หรือ 61,070.0 ตร.ว.)</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย นาวาร่า ตั้งอยู่โครงการकुณาลัย การ์เด้นทีริสอร์ท ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</p>	491,463,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	21 ตุลาคม 2564
12	<p>ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 1-0-37 ไร่ หรือ 437 ตร.ว.</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนสายแยก ทล.34-บ้านบางพระ(ฉช. 2004) ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา</p>	7,265,125	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	6 มกราคม 2565

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันการออกหุ้นกู้				
13	ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 0-3-63 ไร่ หรือ 363 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนสายแยก ทล.34-บ้านบางพระ(ฉช. 2004) ตำบลบางพระ อำเภอเมือง ฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันการออกหุ้นกู้	6,034,875	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	6 มกราคม 2565

**เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการทำกับดูละเมิดกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และกฎบัตร
คณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัทฯ**

โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.kunalai.co.th>

นโยบายการทำกับดูละเมิดกิจการ

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

นโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?anti_corruption

กฎบัตรคณะกรรมการ และเอกสารอื่นๆ

https://kunalai.co.th/th/ir_index.php?documents

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชีการเงิน กฎหมาย และธุรกิจ คณะกรรมการตรวจสอบทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ดังนี้

1) นายอนันต์	สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
2) นายวรินทร์	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 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุม จำนวน 5 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง ซึ่งครบองค์ประชุมทุกครั้ง โดยได้ร่วมประชุมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ของบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ ภายใต้หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีการประชุมเป็นการเฉพาะกับฝ่ายจัดการ และได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัท สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และงบการเงินรวมของบริษัทร่วมกับผู้สอบบัญชีผู้บริหารของสายการเงิน โดยมีการสอบทานความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน รายการระหว่างกันและการปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ รวมถึงการประมาณการทางบัญชีซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงิน ความเหมาะสมของนโยบายบัญชีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ การแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชีในประเด็นที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่า

การจัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีมีความเชื่อถือได้และทันเวลา รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูล อย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม เพื่อปรึกษาหารือเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และการแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ

2. รายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยถือหลักความสมเหตุสมผลความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

3. การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกระบวนการบริหารความเสี่ยง รวมถึงแผนงาน และแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกิจการ การกำกับดูแลกิจการรวมถึงมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และการรับแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียนของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากรายงานของสายตรวจสอบ ภายในและของผู้สอบบัญชีที่มีนัยสำคัญ พร้อมทั้งให้ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม 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 ไพร่ชวอเตอร์ไฮส คิวเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยพิจารณาจากคุณสมบัติผู้สอบบัญชีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ คุณภาพงานที่ผ่านมา และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เห็นว่าเป็นผู้มี ความเข้าใจธุรกิจของ บริษัทเป็นอย่างดี โดยเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้ง บริษัท ไพร่ชวอเตอร์ไฮส คิวเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2564

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามที่ตามขอบเขตที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท สอดคล้องกับกฎ บัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระตลอดจนมีการ แสดงความเห็นอย่างตรงไปตรงมาเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยคณะกรรมการ ตรวจสอบมีความเห็นว่าในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินอย่างถูกต้องตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เพียงพอเหมาะสม ระบบการควบคุมภายใน มีประสิทธิภาพ การบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ