แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี

(แบบ 56-1 One Report)

สิ้นสุดวันที่ 31 **ธันวาคม** 2567

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

VILLA KUNALAI PUBLIC COMPANY LIMITED

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1 - 73
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	74 - 86
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	105 - 135
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	136 - 170
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	171 - 172
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	173 - 222
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ	223 - 256
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	257 - 275
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	276 -282
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	283 - 340
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	341-342
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาควบคุม และเลขานุการบริษัท	343 - 364
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย	365
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	366 - 367
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	368 - 376
เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัทฯ	377
เอกสารแนบ 6 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	378 - 387

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) หรือ (“**บริษัทฯ**” **หรือ** “KUN”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2550 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย**บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด** (“VV”) **ซึ่งเป็นบริษัทย่อย** มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบบนทำเลศักยภาพด้วยแนวคิด “**คุณาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข**” และยึดหลักสำคัญ 4 ด้าน ได้แก่

1. ทำเลศักยภาพ (COMFORTABLE) - ตั้งอยู่ในทำเลที่เดินทางสะดวก มีความพร้อมของชุมชน
2. บ้านสวยในโครงการที่อบอุ่น (APPEARANCE)- ออกแบบโครงการและบ้านให้ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ลูกค้า
3. ทีมงานมืออาชีพ (RELIABLE)- ให้บริการด้วยมาตรฐานและความเป็นมืออาชีพ
4. คุณภาพสมราคา (ECONOMY)- ส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม

1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์

วิสัยทัศน์ (Vision)

มุ่งเป็นผู้นำตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปริมณฑล ภายใต้แนวคิด KUNALAI LIFE INSPIRED “สร้างสรรค์ด้วยแรงบันดาลใจ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดี”

พันธกิจ (Mission)

- ส่งมอบชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี มีคุณภาพ ในราคาคุ้มค่าให้แก่**ลูกค้า**
- ยึดมั่นในหลักธรรมภิบาล สร้างความมั่นใจให้แก่**ผู้ถือหุ้นและพันธมิตร**
- สนับสนุนการพัฒนาศักยภาพของ**พนักงาน**ในสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดีด้วยความเท่าเทียม
- **ชุมชน,สังคมภายนอก และสิ่งแวดล้อม**ได้รับการพัฒนาไปสู่สิ่งที่ยั่งยืน

วัตถุประสงค์ (Objective)

กลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่า “บ้านที่ดีเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข” บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างสินค้าที่ดีให้ประจักษ์ในเรื่องของความคุ้มค่าที่ได้รับ ซึ่งจะเป็นสิ่งสำคัญที่ธุรกิจจะสามารถทำกำไรได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

กลยุทธ์ (Strategies)

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ มีองค์ความรู้ที่สามารถพัฒนา โครงการขนาดเล็กที่เริ่มต้นเพียง 8 ไร่ ไปจนถึงโครงการขนาดใหญ่ได้ถึง 330 ไร่ ทั้งนี้เพื่อกระจายความเสี่ยง โดยให้ความสำคัญกับการ สร้างบ้านเสร็จก่อนขาย ช่วยให้ลูกค้าได้สัมผัสบรรยากาศการอยู่อาศัยที่แท้จริง ก่อนตัดสินใจซื้อ และการบริหารจำนวนสต๊อค และแบ่งเฟสการทำงานที่สอดคล้องกับสถานการณ์

ในช่วงปี 2550-2560 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาจะอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ในช่วงต่อมามีการขยายไปสู่อีก 3 ทำเลชานเมืองตามเป้าหมายคือ **4 ทิศรอบกรุงเทพมหานครฯ** โดยนำองค์

ความรู้ และชื่อเสียงที่สั่งสมมาจากความสำเร็จในการพัฒนาเมืองที่อยู่อาศัยบนทำเลจังหวัดนนทบุรี ไปต่อยอดเพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรภายใต้**เอกลักษณ์สินค้า "สุขใจอยู่บ้านชานเมือง"** และโมเดลธุรกิจ "การซื้อที่ดินขนาดใหญ่" ด้วยความมุ่งมั่นที่จะเพิ่มยอดขายจากการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า **ผ่านกิจกรรมและผ่านการบริการที่จริงใจ** ซึ่งมีตัวเลข **ยอดขายจากการแนะนำสูงถึง** 25-30% ตลอดระยะเวลากว่า 10 ปีที่ผ่านมา

- เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน และมีกระบวนการก่อสร้างที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม
- ออกแบบพื้นที่ใช้สอยของบ้านทุกแบบให้คุ้มค่าและตอบโจทย์การใช้งานจริงของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- คัดเลือกทำเลที่สะดวก ใกล้ระบบขนส่งและสิ่งอำนวยความสะดวก
- การดูแลสภาพแวดล้อมให้มีความปลอดภัย น่าอยู่อาศัย ดูแลจัดการง่ายทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- มีบริการหลังการขายที่ดี นำไปสู่การบริหารจัดการและส่งมอบนิติบุคคลได้เรียบร้อย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการได้แล้ว 10 โครงการ และมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 7 โครงการ ในพื้นที่ อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี, กรุงเทพฯตอนใต้ (พระรามสอง), และปทุมธานี บริเวณรังสิตคลอง 2 และมีที่ดินเพื่อพัฒนาอีก 1 แปลง

<u>เป้าหมายการดำเนินธุรกิจใน 3-5 ปี (2566-2570)</u>

- ย้ายจาก MAI ไปสู่ SET เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงที่ยั่งยืน
- ตั้งเป้าการเติบโตประมาณ 15-20% ต่อปี จากลูกค้าแนะนำที่ 30% ของยอดขาย
- เพิ่ม Segment สินค้า ระดับราคา 5-20 ล้านบาท จากเดิมที่มีเพียงระดับราคา 1.5-5 ล้านบาท
- กำไร 12%
- ปันผลได้ตามที่กำหนดไว้

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ปี 2562	
กุมภาพันธ์ 2562	วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และได้แปลงสภาพจากบริษัทจำกัด เป็น บริษัทจำกัดมหาชน
พฤษภาคม 2562	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ "คุณาลัย ออน จอย 314" จังหวัดฉะเชิงเทรา มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 132 หลัง มูลค่าโครงการ 473.02 ล้านบาท
สิงหาคม 2562	วันที่ 7 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 75 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 300 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีหุ้นสามัญจำนวนรวมทั้งสิ้น 600 ล้านหุ้น โดยเป็นการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO)

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ธันวาคม 2562	วันที่ 17 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ส่งรับหุ้นสามัญบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “KUN” เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และได้เข้าทาการซื้อขายหลักทรัพย์อย่างเป็นทางการ (First day Trade)
ปี 2563	
มีนาคม 2563	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรีม” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 411 หลัง มูลค่าโครงการ 1,419.64 ล้านบาท เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย บีกินส์ 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 307 หลัง มูลค่าโครงการ 728.78 ล้านบาท
เมษายน 2563	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นสามัญปันผล
ตุลาคม 2563	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งแรก รวมมูลค่า 90 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 ระยะเวลา 2 ปี โดยครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2565
ปี 2564	
เมษายน 2564	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่สอง รวมมูลค่า 150 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2566
	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 222,399,999 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นสามัญปันผล, การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1
	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่า 120 ล้านบาท
สิงหาคม 2564	จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน อันได้แก่สินทรัพย์ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและใบอนุญาตจัดสรรโครงการคุณาลัย การ์เด้น รีสอร์ท
ตุลาคม 2564	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมมูลค่า 120 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567
	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พาร์โก้” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 96 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 485 ล้านบาท
ปี 2565	
กุมภาพันธ์ 2565	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรให้แก่บริษัทฯ ที่ระดับ "BB" พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
พฤษภาคม 2565	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 รวมมูลค่า 200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 ระยะเวลา 2 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567 เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย เดซี่” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 211 หลัง มูลค่าโครงการ 835 ล้านบาท
กันยายน 2565	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “นาวาร่า พระราม 2” เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 469 หลัง และที่ดินเปล่า 2 แปลง มูลค่าโครงการ 3,700 ล้านบาท
ตุลาคม 2565	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 รวมมูลค่า 440 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 ระยะเวลา 2 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2568
ปี 2566	
พฤษภาคม 2566	บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท ในระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้น สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน 62,710,139 หุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 131,691,291.90 บาท
มิถุนายน 2566	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย เพอร์ร่า” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 120 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 617.45 ล้านบาท
กรกฎาคม 2566	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “นาวาร่า รังสิต – คลอง 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 865 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 6,583.45 ล้านบาท
สิงหาคม 2566	บริษัทฯ ได้รับรางวัล Best Housing Developer Awards 2023 จาก Dot Property Thailand
ปี 2567	
สิงหาคม 2567	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2567 รวมมูลค่า 108 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2567 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2569
กันยายน 2567	บริษัทฯ ย้ายจาก MAI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย SET เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2567
พฤศจิกายน 2567	บริษัทฯ ชำระคืนหุ้นกู้ KUN24NA มูลค่า 200,000,000 บาท
พฤศจิกายน 2567	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2567 รวมมูลค่า 100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ระยะเวลา 1 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2569

1.1.3 การใช้เงินที่ได้มาจากการระดมทุน

(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว

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

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด /ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	200 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และโครงการเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ประมาณ 200.00 ล้านบาท
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้	150 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ KUN234A ประมาณ 150.00 ล้านบาท
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	90 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ประมาณ 90.00 ล้านบาท

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

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด /ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	10 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และโครงการเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ประมาณ 10.00 ล้านบาท
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้			

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด /ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	190 ล้านบาท	1 ปี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ประมาณ 190.00 ล้านบาท

(1.3) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 จำนวนมูลค่า 108,000,000 บาท (KUN โดยเสนอขายแก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด /ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด (Roll Over)	108,000,000	ภายในเดือนพฤศจิกายนพ.ศ. 2567	ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ไปชำระคืนหุ้นกู้ของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 (KUN24NA) ที่ครบกำหนดชำระวันที่ 6 พฤศจิกายน 2567 มูลค่า 200.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 6.90% ต่อปี

(1.4) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 จำนวนมูลค่า 100,000,000 บาท (KUN โดยเสนอขายแก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด /ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ	100,000,000	ภายในเดือนพฤศจิกายนพ.ศ. 2568	ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้เป็นค่าก่อสร้างบ้านและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ

(2) การใช้เงินที่ได้จากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท

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

การใช้เงิน/รายละเอียด	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิเท่ากับ 249,702,669 หน่วย มีกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 และครั้งต่อๆไปในวันที่ 17 สิงหาคม 2567 วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 และกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะตรงกับวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบกำหนด 2 ปี ซึ่งตรงกับวันที่ 17 สิงหาคม 2568	-	-

(3) กฎหมายที่บังคับใช้

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) สำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง

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

เป็นไปตามเกณฑ์ใช้บังคับกับบริษัทจดทะเบียนและบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหน้าที่ตามมาตรา 56 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ

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

"หนี้สินสุทธิ" หมายถึงหนี้สินรวมในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติหมายถึงหนี้อื่นใดที่มิใช่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

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	:	596,862,211.50 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	:	393,934,882 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 ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ : 0-2344-1000 โทรสาร : 0-2286-4440
ผู้ตรวจสอบภายใน :	บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอร์เรชั่น 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

กลุ่มบริษัทฯประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเน้นพื้นที่ในเขตปริมณฑลรอบกรุงเทพมหานครฯ (นนทบุรี กรุงเทพใต้ ปทุมธานี) ในปัจจุบัน โครงการของบริษัทมีระดับราคาตั้งแต่ 1.79 – 12 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักคือ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน สร้างครอบครัวและกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่มีช่วงอายุ 21-55 ปี และยังมีกลุ่มลูกค้าท้องถิ่น (Local) ที่มีความต้องการขยายครอบครัว รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่หาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบจากเดิมที่เคยอยู่อาคารชุด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการจัดสรรที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถปิดการขายโครงการแล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 10 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 8 โครงการ และโครงการในอนาคตจำนวน 1 โครงการ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2567 สามารถจำแนกได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงิน					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	333.50	33.18	387.08	52.50	437.93	65.58
บ้านแฝด	600.33	59.72	294.86	40.00	155.71	23.32
ทาวน์โฮม	61.05	6.07	33.37	4.53	53.06	7.95
อาคารพาณิชย์	6.74	0.68	13.14	1.78	14.71	2.20
ที่ดินเปล่า	0.00	0.00	0.00	0.00	1.68	0.24
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,001.62	99.65	728.45	98.81	663.09	99.29
รายได้อื่น[1]	3.56	0.35	8.81	1.19	4.71	0.71
รวมรายได้	1,005.19	100.00	737.26	100.00	667.80	100.00

หมายเหตุ :[1] รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นหลัก โดยมีรายได้จากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนอาคารเก่าบนที่ดินรอจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการที่เกิดเฉพาะในปี 2566

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยมีโครงการที่ปิดไปแล้ว 10 โครงการ โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 8 โครงการ และมีที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต 1 โครงการ โดยมีชื่อ และลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละโครงการดังนี้

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	สถานะ
1. วิลล่า คุณาลัย 1	/	/		/	ปิดโครงการ
2. วิลล่า คุณาลัย 2	/	/			ปิดโครงการ
3. วิลล่า คุณาลัย 3	/	/			ปิดโครงการ
4. คุณาลัย พราว	/	/			ปิดโครงการ
5. คุณาลัย พรีม	/	/			ปิดโครงการ
6. คุณาลัย ซิมโฟนี		/			ปิดโครงการ
7. คุณาลัย บีกินส์			/		ปิดโครงการ
8. คุณาลัย พอลเลน		/			ปิดโครงการ
9. คุณาลัย จอย	/	/			ปิดโครงการ
10. คุณาลัย จอยออน 314	/	/			ปิดโครงการ
11. คุณาลัย บีกินส์ 2	/	/	/	/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
12. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	/	/		/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
13. คุณาลัย พาร์โก้		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
14. คุณาลัย เดซี่	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
15. คุณาลัย เพอร์ร่า		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
16. นาวาร่า พระราม 2		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
17. นาวาร่า รังสิต - คลอง 2		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
18. คุณาลัย พรีม ลักซ์	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย

ในบริษัทฯ ได้มีการแบ่งกลุ่มสินค้าออกเป็น 3 กลุ่มตามระดับราคาและตัวผลิตภัณฑ์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
สูง >5.00 ล้านบาทต่อยูนิต	NAVARA RANGSIT - KLONG 2 NAVARA RAMA 2 KUNALAI SYMPHONY KUNALAI PARCO		
กลาง >3.00 ล้านบาทต่อยูนิต	KUNALAI COURTYARD KUNALAI POLLEN KUNALAI JOY on 314 KUNALAI JOY KUNALAI Preem KUNALAI Purra KUNALAI Daisy KUNALAI PreemLUXE		KUNALAI COURTYARD
ต่ำ >2.00 ล้านบาทต่อยูนิต		KUNALAI begins KUNALAI begins 2	

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียด ความคืบหน้าในการขายและโอนของโครงการทั้งหมด รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เริ่มเปิดขาย	เริ่มการก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เนื้อที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าโครงการรวม		ขายแล้วสะสม		โอนแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าการก่อสร้าง
						จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ลบ.)	(ร้อยละ)
1. วิลล่า คุณาลัย 1	บางบัวทอง นนทบุรี	มี.ค. 51	ต.ค. 50	ต.ค. 51	25-3-40.0	182	447.20	ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556						
2. วิลล่า คุณาลัย 2	บางบัวทอง นนทบุรี	ต.ค. 53	พ.ย. 52	พ.ค. 54	16-3-38.7	85	259.99	ปิดโครงการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557						
3. วิลล่า คุณาลัย 3	บางบัวทอง นนทบุรี	ม.ค. 56	มี.ค. 55	มิ.ย. 56	12-2-75.0	57	198.93	ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557						
4. คุณาลัย พราว	บางบัวทอง นนทบุรี	พ.ย. 56	มี.ค. 56	ต.ค. 57	25-1-94.5	134	415.89	ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560						
5. คุณาลัย ซิมโฟนี	บางบัวทอง นนทบุรี	ส.ค. 58	ก.พ. 58	ก.ย. 59	23-2-29.4	90	418.60	ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤษภาคม 2563						
6. คุณาลัย พอลเลน	บางบัวทอง นนทบุรี	ก.ค. 61	ต.ค. 60	ส.ค. 61	8-3-43.0	42	168.15	ปิดโครงการเมื่อเดือนตุลาคม 2563						
7. คุณาลัย บีกินส์	บางบัวทอง นนทบุรี	ม.ค. 60	มี.ค. 60	พ.ย. 60	10-0-74.5	128	261.46	ปิดโครงการเมื่อเดือนเมษายน 2564						
8. คุณาลัย จอย	บางบัวทอง นนทบุรี	ส.ค. 61	ส.ค. 61	ก.พ. 62	47-3-0.0	229	830.82	ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2564						
9. คุณาลัยจอยออน314	บ้านโพธิ์ ฉะเชิงเทรา	พ.ค. 62	ม.ค. 62	พ.ย. 62	24-3-8.7	132	461.43	ปิดโครงการเมื่อธันวาคม 2566						
10. คุณาลัย พรีม	บางบัวทอง นนทบุรี	มี.ค. 63	ก.ค. 62	ก.ย. 63	70-3-57.5	411	1,419.64	ปิดโครงการเมื่อเดือนธันวาคม 2565						
11. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	บางบัวทอง นนทบุรี	ก.ย. 57	ม.ค. 57	ต.ค. 58	47-1-89.8	261	890.57	244	820	244	820	17	74	94.00
12. คุณาลัย บีกินส์ 2	บางบัวทอง นนทบุรี	มี.ค. 63	มี.ค. 62	มิ.ย. 63	36-1-87.4	275	695.87	189	483.552	188	479.96	86	185	84.85
13. คุณาลัย พาร์โก้	บางบัวทอง นนทบุรี	ต.ค. 64	เม.ย. 64	ก.พ. 65	21-3-33.0	96	501.00	42	216.114	42	216.11	54	285	55.05
14. คุณาลัย เดซี่	บางบัวทอง นนทบุรี	พ.ค. 65	ต.ค. 64	ก.ย. 65	36-2-98.2	211	818.73	142	518.316	140	511.44	69	292	90.34
15. นาวาร่า พระราม 2	บางขุนเทียน กรุงเทพฯ	ก.ย. 65	ก.พ. 65	มี.ค. 66	158-2-10.0	469	3,618.06	64	452.66	57	405.56	406	3,365	49.67
16. คุณาลัย เพอร์ร่า	บางบัวทอง นนทบุรี	มิ.ย. 66	ต.ค. 65	ก.ค. 66	25-3-47.9	120	617.45	13	67.594	13	67.58	107	586	67.28
17. นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	คลองหลวง ปทุมธานี	ก.ค. 66	ก.พ. 66	พ.ย. 66	284-1-38	865	6,583.45	31	183.125	24	144.89	834	6,730	10.35
18. คุณาลัย พรีม ลักซ์	บางบัวทอง นนทบุรี	ธ.ค. 67		ส.ค. 67	17-0-47.7	95	386.09	1	3.98	1	3.98	94	411	38.19

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

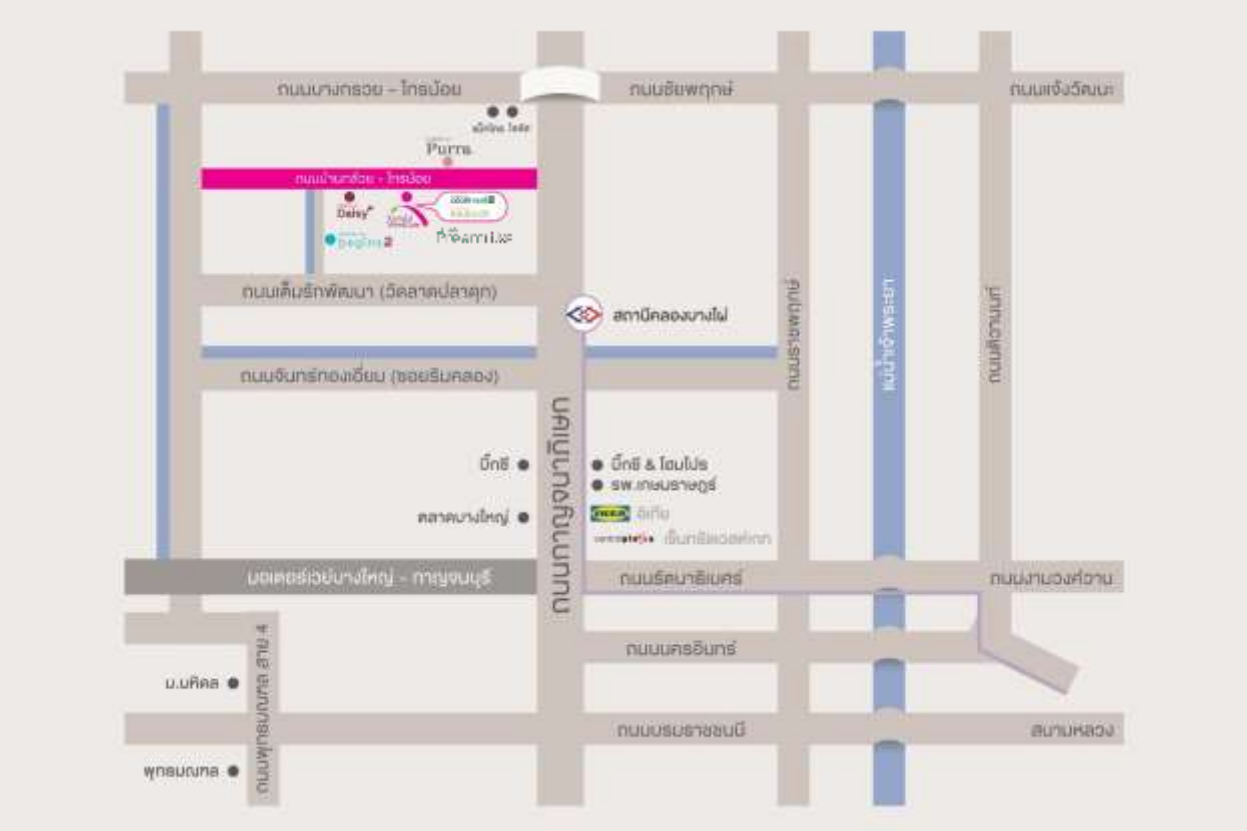
โครงการ	จำนวนบ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย		บ้านที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง		บ้านที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง		รวม	
	จำนวน (หลัง)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวน (หลัง)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวน (หลัง)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวน (หลัง)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวน (หลัง)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	244	93	1	2.30	0	0.00	16	6.13	261	100.00
2. คุณาลัย บีกินส์ 2	188	68	7	2.55	30	10.91	50	29.82	275	100.00
3. คุณาลัย พาร์โก้	42	44	0	0	0	0.00	54	56.25	96	100.00
4. คุณาลัย เดซี่	140	66.35	40	18.96	12	5.69	19	9.00	211	100.00
5. นาวาร่า พระราม 2	57	12.15	32	6.83	40	8.53	340	72.49	469	100.00
6. คุณาลัย เพอร์ร่า	13	11	53	44.17	10	8.33	44	36.67	120	100.00
7. นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	24	3	33	3.82	45	5.20	763	88.21	865	100.00
8. คุณาลัย พรีมลักซ์	1	1.05	11	11.58	26	27.37	57	60	95	100.00

โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ 8 โครงการนั้น ตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้ง 3 พื้นที่ ได้แก่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี, ถนนบางขุนเทียนชายทะเล กรุงเทพมหานคร และถนนเลียบคลองสอง จังหวัดปทุมธานี โดยสามารถจำแนกที่ตั้งแต่ละโครงการได้ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด (เฟส2)	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	CB
2. คุณาลัย บีกินส์ 2	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH/TH/CB
3. คุณาลัย พาร์โก้	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH
4. คุณาลัย เดซี่	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH
5. คุณาลัย เพอร์ร่า	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH
6. คุณาลัย พรีมลักซ์	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	DH
7. นาวาร่า พระราม 2	ถนนบางขุนเทียนชายทะเล กรุงเทพมหานคร	SDH
8. นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	ถนนเลียบคลองสอง จังหวัดปทุมธานี	SDH

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

โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ 8 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

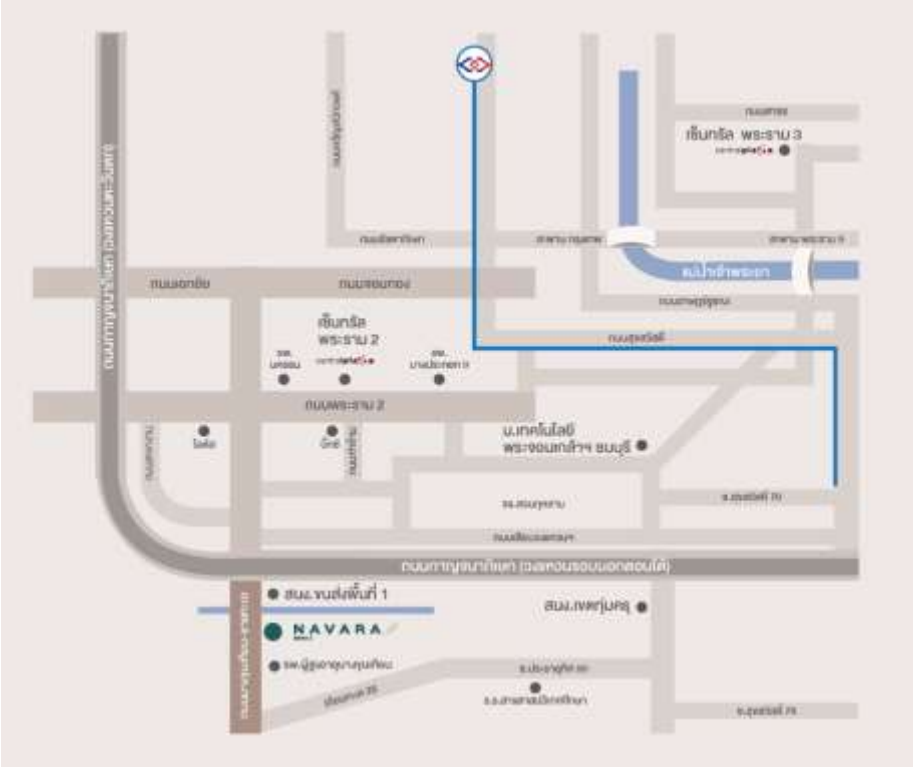


โดยมีผังโครงการรวมของพื้นที่บางบัวทองดังนี้

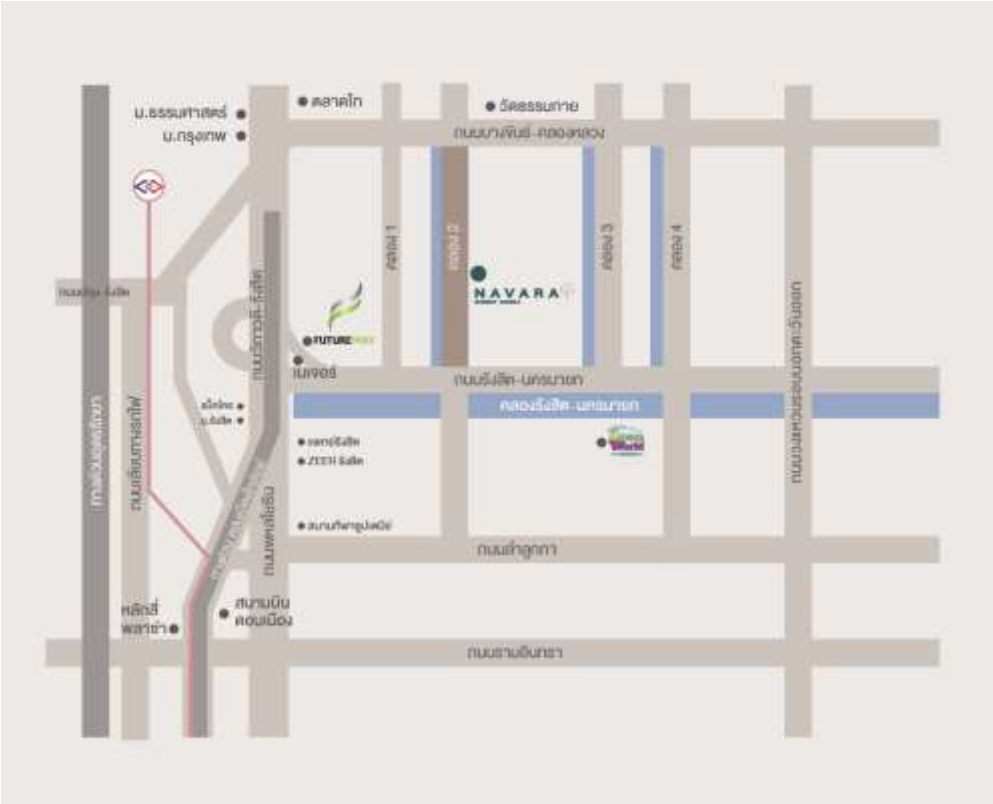


หมายเหตุ: พื้นที่สีขาว เป็นที่ดินของบุคคลอื่น

โครงการ นาวาร่า พระราม 2 ตั้งอยู่บนถนนบางขุนเทียนชายทะเล เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร



โครงการ นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 ตั้งอยู่บนถนนเลียบคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี


ม.ธรรมศาสตร์
ม.กรุงเทพ
ตลาดโก
วัดธรรมกาย
ถนนบางพินี่-คลองหลวง
คลอง 1
คลอง 2
คลอง 3
คลอง 4
NAVARA
FUTURE PARK
เมเจอร์
ถนนรังสิต-นครนายก
คลองรังสิต-นครนายก
ถนนสายเอเชีย
ถนนพหลโยธิน
ถนนสายเอเชีย
ถนนสายเอเชีย
ถนนสายเอเชีย

โครงการ คุณาลัย คอร์ดยาร์ด	
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	261 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2567	17 หลัง (คงเหลือแต่อาคารพาณิชย์เท่านั้น)
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 891 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.41 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มเจ้าของกิจการ หรือกลุ่มที่ต้องการประกอบกิจการ รวมถึงกลุ่มที่หาออฟฟิศสำนักงาน
จุดเด่นของโครงการ	- ปัจจุบันเหลือสินค้าขายคืออาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง ราคาเฉลี่ย 3.59 ล้านบาท - อยู่ติดถนนใหญ่18 เมตร ในโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่กว่า 1,300 หลังคาเรือน และทำเลที่ตั้ง แวดล้อมด้วยหมู่บ้านจัดสรรมากมาย เหมาะสำหรับกิจการขนาดเล็กถึงกลาง ที่ไม่ต้องมีหน้าร้าน สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นบนได้ ราคาไม่แพง - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย บีกินส์ 2	
	
แบรนด์สินค้า	KUNALAI begins 2
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	36-1-87.4 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	275 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2567	86 หลัง

โครงการ คุณาลัย บีกินส์ 2	
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 696 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 2.53 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน รวมถึงกลุ่มเริ่มทำงานและกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
จุดเด่นของโครงการ	- ทาวน์โฮม ซึ่งมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.16 ล้านบาท - บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.79 – 3.8 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

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

โครงการ คุณาลัย พาร์โก้	
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2567	54 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 491 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 5.11 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยับขยายครอบครัวใหญ่เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างความครัวและต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านเดี่ยวรูปแบบอิตาเลียนสไตล์ ซึ่งมี 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.11 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก

โครงการ คุณาลัย เดซี่	
   	
แบรนด์สินค้า	KUNALAI Daisy
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	36-2-98.2 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด
จำนวนหลัง	211 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2567	69 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 819 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.88 ล้านบาท

โครงการ คุณาลัย เดซี่	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝดสไตล์บ้านเดี่ยว ซึ่งมี 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ โดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.88 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ นาวาร่า พระราม 2	
  	
แบรนด์สินค้า	NAVARA RAMA 2
ที่ตั้งโครงการ	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	158-2-10 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
จำนวนหลัง	469 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2567	406 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 3,618 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 7.71 ล้านบาท

โครงการ นาวาร่า พระราม 2	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนวัยทำงานที่มีตำแหน่งระดับผู้จัดการขึ้นไป เป็นครอบครัวที่มีรายได้ทั้งสามีและภรรยา รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่รอบบ้านมาก มี 3-4 ห้องนอน 3-4 ห้องน้ำ 2-4 ที่จอดรถ และมีพื้นที่ใช้สอยมาก รองรับครอบครัวที่ใหญ่ ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ ห้องนอนที่ 4 จะอยู่ชั้น 1 เหมาะกับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ - ทำเลที่ตั้งที่ดี ติดถนนบางขุนเทียนชายทะเล และใกล้กับโรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก , ถนนพระราม 2 ถนนสุขสวัสดิ์ ,ถนนประชาอุทิศและมีทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบางขุนเทียน 1 - การพัฒนาของรัฐที่อยู่ระหว่างก่อสร้างทางด่วนสายพระราม 3 - ดาวคะนอง-วงแหวนตะวันตกและทางยกระดับลอยฟ้าบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว

โครงการ คุณาลัย เพอร์ร่า	
  	
แบรนด์สินค้า	KUNALAI Purra.
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	25-3-47.9 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
จำนวนหลัง	120 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2567	107 หลัง

โครงการ คุณาลัย เพอร์ร่า	
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 617 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 5.14 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยับขยายครอบครัวใหญ่เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างความครัวและต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านเดี่ยว ซึ่งมี 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.14 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก

โครงการ นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	
  	
แบรนด์สินค้า	NAVARA RANGSIT - KLONG 2
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	284-1-38 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
จำนวนหลัง	865 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2567	834 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 6,583 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 7.61 ล้านบาท

โครงการ นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนวัยทำงานที่มีรายได้สูง เช่นแพทย์ , นักบิน เจ้าของกิจการ เป็นครอบครัวที่มีรายได้ทั้งสามีและภรรยา รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป
จุดเด่นของโครงการ	เป็นโครงการที่ร่มรื่น รายล้อมไปด้วยต้นไม้ใหญ่ และความเป็นธรรมชาติ บ้านมีตั้งแต่ตัวบ้านขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ไปจนถึงบ้านที่ขนาด 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ และทำเลที่อยู่ระหว่าง รังสิต - คลอง 2 และ ถนนคลองหลวงทำให้การเดินทางไปยังจุดสำคัญต่างๆ สะดวก และยังอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกชั้นนำ เช่นห้างสรรพสินค้า , สถานศึกษา , มหาวิทยาลัย และโรงพยาบาล

โครงการ คุณาลัย พรีมลักซ์	
	
แบรนด์สินค้า	KUNALAI PreemLUXE
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	17-0-20.9 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด
จำนวนหลัง	95 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2567	94 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 385 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 4.05 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยับขยายครอบครัว เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างความมั่นคงให้ครอบครัว ซึ่งมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

โครงการ คุณาลัย พรีมลักซ์	
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านแฝด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.05 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย(ติดถนน) อำเภอบางบัวทอง ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนาธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก

<u>การดำเนินธุรกิจและนโยบายการขาย</u>

<u>นโยบายการขาย</u>

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูงและต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ในช่วงแรกของการเริ่มโครงการ บริษัทฯต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนจำนวนมาก โดยอาศัยการกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน

ส่วนระบบการรับชำระเงินของบริษัทฯนั้น โดยทั่วไปจะเป็นการรับชำระเงินในขั้นตอนจองและขั้นตอนทำสัญญา ผ่อนดาวน์ตามระยะเวลาที่กำหนดหรือตกลงกัน และรับเงินค่าบ้านทั้งหมดเมื่อโอนกรรมสิทธิ์

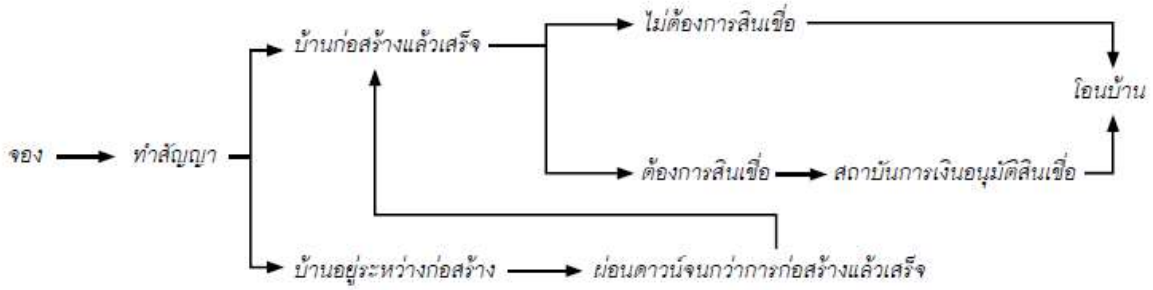
บริษัทฯ มีนโยบาย “สร้างบ้านเสร็จก่อนขาย” โดยพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จบางส่วนพร้อมมีบ้านตัวอย่างแล้วเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้เห็นแบบบ้านและบรรยากาศจริงของโครงการ เมื่อลูกค้าตัดสินใจซื้อ จะมีการวางเงินจองและเงินทำสัญญาสำหรับบ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หากลูกเลือกบ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ลูกค้าจะมีเงินดาวน์ตามแผนก่อสร้าง งคิดเป็น 3-5% ของราคาขาย ระยะเวลาผ่อนดาวน์เฉลี่ย 1-3 งวด ตามกำหนดการสร้างบ้านที่มักใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือน

ระหว่างการผ่อนดาวน์ ลูกค้าสามารถดำเนินการยื่นขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์

ขั้นตอนการรับชำระเงิน

1) เงินจอง : เมื่อลูกค้าสนใจและลงนามในสัญญาจอง
2) เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย (“เงินทำสัญญา”) : เมื่อลูกค้าได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย
3) เงินดาวน์ : การผ่อนชำระตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขาย สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้าง
4) เงินโอนกรรมสิทธิ์ : ชำระเงินเต็มจำนวนในวันการโอนกรรมสิทธิ์

โดยสามารถแสดงเป็นแผนผังดังนี้



เงื่อนไขการคืนเงิน

- ในกรณีที่ลูกค้าค้างชำระติดต่อกัน 3 งวดติดต่อกัน และไม่สามารถติดต่อได้ บริษัทฯ จะไม่คืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า
- นโยบายงานขายของบริษัทฯ ได้ระบุถึงการคืนเงินเพียง 2 กรณีดังนี้

- กรณีที่ลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน หลังทำสัญญาซื้อขายแล้ว บริษัทฯ คืนเงินจองและเงินทำสัญญา
- กรณีที่ลูกค้าจองที่บูธและเปลี่ยนใจภายใน 14 วัน บริษัทฯ คืนเงินจอง

ทั้งนี้ การคืนเงินทุกกรณีต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้ ตามนโยบายของบริษัทฯ

2) **การตลาดและการแข่งขัน**

2.1) **การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ**

กลยุทธ์และนโยบายทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ มีกลยุทธ์และนโยบายทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ ที่สำคัญดังนี้

- **ทำเลที่ตั้งของโครงการ**

  ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลที่เดินทางสะดวก ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชน(รถบริการสาธารณะ , เครือข่ายรถไฟฟ้าฯลฯ) แหล่งชุมชน ที่มีแนวโน้มการเติบโตด้านความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงพื้นที่ที่จะมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ยังได้วางกลยุทธ์ที่สำคัญจากประสบการณ์ความสำเร็จที่ผ่านมาของสินค้า “บ้านชานเมือง” จึงได้วางกลยุทธ์โดยการขยายโครงการให้ครบทั้ง 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เติบโตขึ้น ณ ปัจจุบัน บริษัทฯได้เปิดโครงการครบ 4 ทิศเรียบร้อยแล้ว

- **กลยุทธ์ทางด้านการออกแบบโครงการ**

  ด้วยสภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน บริษัทฯจึงต้องพัฒนาโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าที่มีพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น เพื่อสร้างความแตกต่างและสร้างมูลค่าเพิ่มในผลิตภัณฑ์ กลุ่มบริษัทฯ จึงมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการและแบบบ้านให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสร้างสรรค์ประหนึ่งการสร้างงานศิลปะ แต่ยังคงให้ความรู้สึกที่ “คุ้มค่า น่าซื้อ” ด้วยฟังก์ชั่นการใช้งานได้สูงสุดเหนือคู่แข่งเมื่อเปรียบเทียบกัน

- โครงการมีคุณลักษณะที่ส่งเสริมด้าน Well-Being เช่นการใช้หลักพลศาสตร์ทิศทางลมและแสงแดด เครื่องเล่น สวน ต้นไม้
- พื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง เปิดโล่ง และจัดสรรพื้นที่จำหน่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
- การออกแบบภูมิทัศน์ ที่สวยงามดูแลง่าย เหมาะสมกับสภาพอากาศของพื้นที่ รองรับไลฟ์สไตล์ของลูกค้าเป้าหมายและครอบครัว
- เลือกใช้วัสดุที่คุณภาพสูง ทนทาน เน้นประโยชน์ใช้สอยเหมาะสม
- ระบบความปลอดภัยครบวงจรและทันสมัย
- บริการหลังการขายที่มีมาตรฐาน

- **กลยุทธ์ทางด้านราคา**

บริษัท กำหนดราคาขาย ที่ทำให้ผู้บริโภครู้สึกถึงความคุ้มค่า โดยพิจารณาจาก

- ตำแหน่งผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- เปรียบเทียบราคากับคู่แข่งในพื้นที่ใกล้เคียง
- ควบคุมต้นทุนให้เหมาะสม

โดยการกำหนดราคาขายจะมีการปรับตามระยะเวลาของการขาย และสถานการณ์

- Pre-Sales – ราคาต่ำสุดเพื่อกระตุ้นยอดขายช่วงก่อนเปิดโครงการ
- ปรับราคาขายขึ้น ตามกระแสตอบรับและอุปสงค์ของตลาด
- คงระดับอัตรากำไรที่เหมาะสม แม้มีการทำโปรโมชั่น

- **กลยุทธ์ทางด้านสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย**

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆ หลากหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถรับรู้ถึงจุดเด่นสินค้าที่ตอบโจทย์ในทุกมิติ และจดจำชื่อบริษัทและชื่อโครงการของบริษัทได้ ดังนี้

1) สื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น ป้ายบิลบอร์ด ป้ายบอกทาง รอบๆ โครงการหรือบริเวณใกล้เคียงกับทำเลที่ตั้งโครงการเป็นหลัก หรือในพื้นที่รอบๆบริเวณกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
2) การตลาดเฉพาะกลุ่ม (Below The Line)
   - การจัดบูธขายบ้านในศูนย์การค้า หรือไฮเปอร์มาร์เก็ต
   - การสื่อสารทางตรง (Direct Mail)
   - การจัดกิจกรรมบริเวณพื้นที่ภายในโครงการ เช่น Open house การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น

- กิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปแล้ว อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะทำให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับสินค้า ต่อไป เป็นต้น

3) การสื่อสารการตลาดออนไลน์ (New Media, Above The Line)

- เว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทฯ (www.kunalai.co.th)
- โซเชียลมีเดีย เช่น Facebook (Kunalai และ kunalai Navara) Line official account, Google ads และ Google Display Network เป็นต้น
- การสื่อสารผ่านระบบจดหมายอิเล็กทรอนิคส์ (E-Mail)

การส่งเสริมการขาย

การออกแบบโปรโมชั่นที่ศึกษาถึง pain Points ของกลุ่มเป้าหมายก่อนเพื่อสร้างแรงจูงใจที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อ

- ฟรีทุกค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ, หรือลดภาระค่าใช้จ่ายในการใช้ชีวิตเช่นฟรีค่าส่วนกลาง ฟรีค่าสมาชิกสโมสร
- เพิ่มความสบายในการใช้ชีวิตเช่น การแจกเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน เครื่องปรับอากาศ สวน การแจกทอง CashBack
- แคมเปญพิเศษต่างๆตามภาวะตลาดและเทศกาล

ทั้งนี้ ทุกโปรโมชั่นจะถูกวิเคราะห์ต้นทุนเพื่อจะยังคงมีกำไร และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบผลประกอบการโดยรวมของกลุ่มบริษัทฯ

- **กลยุทธ์ทางด้านการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย**

บริษัทฯ จำหน่ายโครงการโดยตรงที่สำนักงานขายที่โครงการ โดยทีมขาย In-house ที่มีความเป็นมืออาชีพ ผ่านการอบรมด้านสินค้าและมีความเข้าใจด้านการบริการตามวิธีการของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยพาชมบ้านตัวอย่าง เลือกแปลงและราคาที่เหมาะสม

การควบคุมคุณภาพและระยะเวลาในการส่งมอบ

นอกจากทีมงานวิศวกรและโฟร์แมน และแผนงานก่อสร้างที่ควบคุมได้แล้ว บริษัทฯ เลือกใช้ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ และมีที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง เป็นทีมเวิร์คที่สำคัญในกรควบคุมดูแลงานก่อสร้างสินค้าและโรงการ เพื่อให้สามารถส่งมอบบ้านได้ตรงเวลา และได้คุรภาพตามมาตรฐาน รวมถึงการร่วมกันพัฒนาทางด้านวัสดุ และฝีมือแรงงาน

- **การบริการหลังการขาย**

กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีบริการหลังการขาย เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้ว่าจ้างทีมบริหารหลังการขายที่มีเชี่ยวชาญในการดูแลลูกค้าหลังการขาย เข้ามาดูแลโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย ให้ความสะดวกในการประสานงาน

เรื่องต่างๆ อาทิเช่น การแจ้งปัญหาการอยู่อาศัย, การแจ้งงานซ่อม , การแนะนำบริการต่างๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้าโครงการของบริษัท

- **ภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทฯ**

ภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนบราบในเขต “บ้านชานเมือง” หรือเขตปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ โดยมีเอกลักษณ์ด้านรูปแบบของโครงการ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่คุ้มค่า ทำให้ลูกค้าบริเวณรอบกรุงเทพมหานครสามารถจดจำและเชื่อมั่นในแบรนด์ “คุณาลัย” ว่าเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความ “คุ้มค่า น่าซื้อ” และในมุมของการดูแลลูกค้าเก่าด้วยความรับผิดชอบและจริงใจ ทำให้ลูกค้าสามารถแนะนำบอกต่อได้อย่างมีนัยสำคัญ

- **ประสบการณ์ของผู้บริหาร**

กลุ่มบริษัทฯ มีการบริหารงานอย่างมืออาชีพ โดยทีมงานที่มีคุณภาพและมีวิสัยทัศน์ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ทำให้การทำงานของกลุ่มบริษัทฯ มีความชัดเจนโปร่งใส รวมถึงการนำแนวคิดใหม่ๆ มาใช้ในการพัฒนาองค์กร และผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับพนักงาน โดยเน้นการให้พนักงานมีความรู้ มีการจัดอบรมด้านต่างๆ โดยกลุ่มบริษัทฯ สามารถรักษาพนักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว รวมถึงสามารถขับเคลื่อนกลุ่มบริษัทฯ ให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน

- **กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย**

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

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ

- ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวไทย วัยทำงานอายุประมาณ 21-55 ปี รวมถึงเจ้าของกิจการขนาดเล็กและกลาง มีไลฟ์สไตล์นิสัยรักความคุ้มค่า ไม่ติดแบรนด์ และเป็นคนสู้ชีวิต
- ส่วนใหญ่ผู้หญิงเป็นมีบทบาทในการตัดสินใจในการซื้อ
- ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และเพิ่มความสะดวกสบาย
- มักซื้อบ้านหลังแรก หรือซื้อเพื่อเป็นของขวัญหรือรางวัลให้กับคนในครอบครัว เช่น บิดา มารดา ลูก
- ส่วนใหญ่อาศัยอยู่บริเวณชานเมือง อยู่แล้ว

- เป็นกลุ่มที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ไม่เน้นการเก็งกำไร
- มีบ้างแต่ส่วนน้อยเป็นคู่สมรสที่มีภรรยาหรือสามีเป็นชาวต่างประเทศ

โครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
คุณาลัย บีกินส์ 2	ทาวน์โฮม	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือนหรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
คุณาลัย เดซี่, คุณาลัย เพอร์ร่า คุณาลัย พรีมลักซ์, คุณาลัย พาร์โก้	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
นาวาร่า พระราม 2 / นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	บ้านเดี่ยว	กลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่ ชอบพื้นที่ที่มีความร่มรื่น อยู่สบายและรักความสงบ สนใจเรื่องสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ปลอดภัย เป็นพนักงานระดับผู้จัดการขึ้นไปและผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการ มีรายครอบครัวตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

นอกจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในทำเลโครงการแล้ว กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยบริเวณรอบกรุงเทพมหานคร ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือระบบขนส่งมวลชนอื่นๆ ใกล้แหล่งชุมชน จึงมีกลุ่มลูกค้านอกโซน (Non-Geo) เพิ่มเติมขึ้นตลอดเวลา

2.2) สภาพการแข่งขัน

2.2.1) ภาพรวมเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวประมาณร้อยละ 2.5 ซึ่งสูงขึ้นจากร้อยละ 1.9 ในปี 2566 การฟื้นตัวนี้ได้รับแรงหนุนจากภาคการท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามามากขึ้น และการใช้จ่ายภายในประเทศที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้ายังคงเผชิญกับความท้าทายจากอุปสงค์ที่ชะลอตัวในประเทศคู่ค้าสำคัญ เช่น สหภาพยุโรปและจีน และอัตราเงินเฟ้อก็ไม่ได้เป็นไปตามเป้าหมาย

ในด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567 ยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะความเข้มงวดในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน และอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัว นอกจากนี้ ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังคงสูงขึ้นจากราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้าง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตาม

แม้จะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง แต่ยังไม่เพียงพอที่จะขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่าง ที่ยังคงเผชิญกับภาระหนี้สินครัวเรือนสูง และการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

สำหรับค่าเงินบาทในปี 2567 มีความผันผวน โดยได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น นโยบายการค้าของสหรัฐฯ ซึ่งอาจส่งผลต่อการส่งออกของไทย นอกจากนี้ การไหลออกของเงินทุนจากตลาดทุนไทยยังคงเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างเห็นได้ชัด

การบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน ได้รับผลกระทบจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้เกิดการชะลอตัวในทุกด้าน โดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปีที่มีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและงบประมาณของภาครัฐที่ล่าช้า แต่ในช่วงครึ่งหลังมีการกระตุ้นจากภาครัฐ จึงเห็นผลบางส่วนแต่ไม่ได้มากนัก

โดยสรุป เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวในบางภาคส่วน แต่ยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายด้าน โดยเฉพาะในภาคการส่งออกและตลาดอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินนโยบายเศรษฐกิจที่เหมาะสมและการปรับตัวของภาคธุรกิจจึงเป็นสิ่งสำคัญในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับเศรษฐกิจไทยในระยะยาว



ที่มา : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

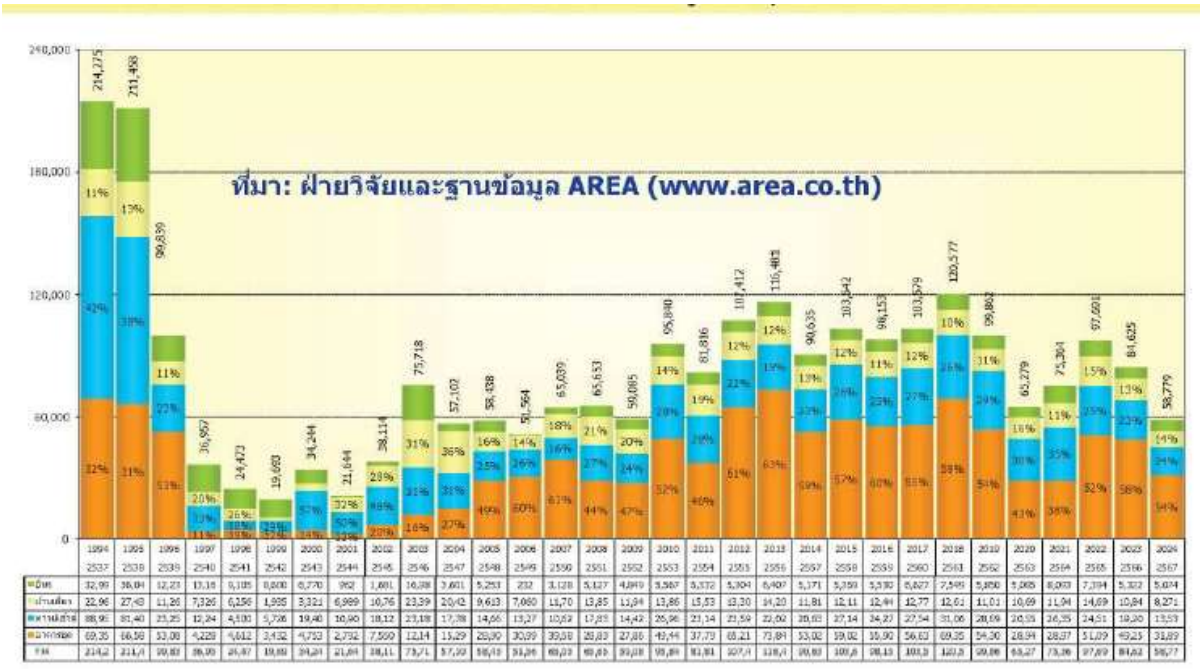
2.2.2) ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยปี 2567

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 ยังคงหดตัวต่อเนื่องจากปี 2566 โดยยอดขายได้รวมในปี 2567 เท่ากับ 58,779 ยูนิต เทียบกับปี 2566 ที่มียอดขายได้เท่ากับ 84,625 ยูนิต คิดเป็นการลดลงที่ 30.5% จากปี 2566 โดยมีมูลค่าขายปี 2567 เท่ากับ 324,915 ล้านบาท เทียบกับปี 2566 ที่มีมูลค่าขาย เท่ากับ 393,626 ล้านบาท หรือลดลง 17.45% จากปี 2566 (ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) โดยยอดขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ลดลงทุกประเภทสินค้า และราคาเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้ในปี 2567 ปรับตัวสูงขึ้นเป็น 5.52 ล้านบาท จาก 4.65 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุที่อสังหาริมทรัพย์ยังหด

ตัว เนื่องจาก ภาพรวมเศรษฐกิจในประเทศยังอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยหนี้สินครัวเรือนยังทรงตัวในระดับสูง จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อเคหะมาก อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ในระดับ 2.25% ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่สูงและทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อเคหะของกลุ่มลูกค้าลดลง และจากยอดขายที่ลดลงในปี 2567 ส่งผลให้มีสินค้าคงเหลือยกมาปี 2568 คิดเป็นจำนวน 234,478 ยูนิต เป็นมูลค่าประมาณ 1,277,441 ล้านบาท โดยปี 2567 จะมีสินค้าประเภทอาคารชุดคงเหลือขายมากที่สุด เป็นจำนวน 78,604 หน่วย และมีสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวที่มีมูลค่าเหลือขายมากที่สุด เท่ากับ 573,521 ล้านบาท

ในปี 2567 ผู้ประกอบการมีการหยุดพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนยูนิตที่หยุดพัฒนาโครงการ 85,182 ยูนิต (36.3% ของจำนวนยูนิตเหลือขายในปี 2567) โดยคิดเป็นมูลค่า 291,389 ล้านบาท (22.8% ของมูลค่ายูนิตเหลือขายในปี 2567) (ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด)

ยอดขายได้แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2537- 2567



ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ และการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การเติบโตนี้ยังถูกจำกัดด้วยปัจจัยเสี่ยง เช่น หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น และทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น

ในปี 2566 ตลาดบ้านระดับลักชัวรี่และซูเปอร์ลักชัวรี่ยังคงได้รับความนิยม โดยมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก เช่น ถนนกรุงเทพกรีฑา พัฒนาการ ศรีนครินทร์ และบางนา

ผู้พัฒนาโครงการมุ่งเน้นตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นและฟังก์ชันที่รองรับการใช้ชีวิตรูปแบบใหม่

อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเผชิญกับความท้าทาย โดยยอดขายบ้านอาจลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 8 ปี ปัจจัยที่ส่งผลกระทบได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หนี้ครัวเรือนที่สูง และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

สำหรับแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะมีแนวโน้มที่ใกล้เคียงกับปี 2567 ที่ผ่านมา เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจโลกคาดว่าจะเข้ามามีผลกระทบต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทยมากขึ้น โดยเฉพาะด้านการส่งออกที่อาจได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีจากประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งจะส่งผลต่อการส่งออกของประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะอยู่ในระดับสูงต่อเนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินเฟ้อ ซึ่งทำให้แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยของโลกจะไม่สามารถปรับลดลงได้มาก และส่งผลต่ออัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยที่จะอยู่ระดับ 2.00% – 2.25% ต่อปี ถึงสิ้นปี 2568 ดังนั้นจะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะลูกค้าระดับราคาต่ำกว่า 5.0 ล้านบาท ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจสูง นอกจากนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องของหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อเคหะ

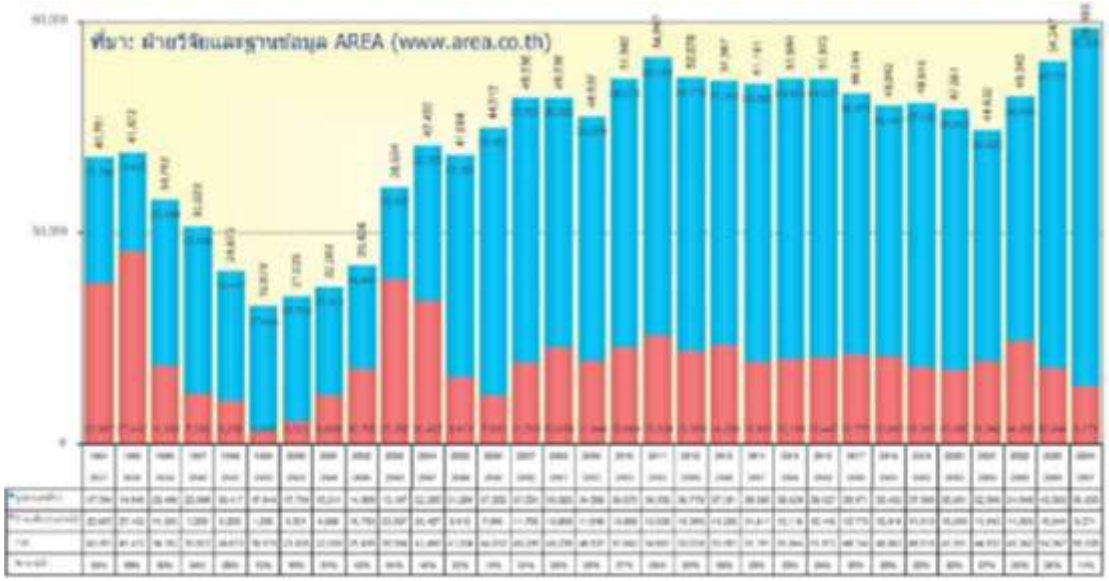
2.2.3) การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ

ปี 2567 มีการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในสินค้าทุกประเภท โดยเฉพาะสินค้าที่มีกลุ่มลูกค้าระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการปฏิเสธสินเชื่อเคหะที่สูงขึ้น สำหรับอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีการแข่งขันที่รุนแรง ทั้งการแข่งขันด้านราคา และ การให้ส่วนส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า แต่ทั้งนี้แม้ว่าลูกค้าตัดสินใจซื้อแล้วแต่ก็ยังต้องเผชิญกับการขอสินเชื่อเคหะที่มีความเข้มงวดมากจากภาวะหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงต่อเนื่องจากปี 2566

ในปี 2567 มีจำนวนสินค้าที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด คงเหลือขายจำนวนมากถึง 50,835 ยูนิต เป็นจำนวนยูนิตเหลือขายมากที่สุดในรอบ 10 ปี และเป็นยูนิตเหลือขายเพิ่มขึ้นจากปี 2566 คิดเป็น 16.85% จากปี 2566 สำหรับสินค้าประเภทบ้านทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนยูนิตเหลือขายในปี 2567 เท่ากับ 76,151 ยูนิต ปรับลดลงจากปี 2566 ที่มียูนิตเหลือขาย 77,370 ยูนิต เล็กน้อย เนื่องจากผู้ประกอบการมีการพัฒนาโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์น้อยลง

นอกจากนี้ ปี 2567 มีโครงการเปิดใหม่ลดลงจาก 455 โครงการ คงเหลือเปิดใหม่ 363 โครงการ ลดลง 20% จากปี 2566 คิดเป็นยูนิตขายเปิดใหม่ลดลงจาก 101,536 ยูนิต ในปี 2566 คงเหลือเปิดใหม่ในปี 2567 เท่ากับ 61,453 ยูนิต ลดลง 39.5% จากปี 2566 โดยโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2567 มีราคาขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่ราคา 5.513 ล้านบาท เป็น 6.73 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าปี 2567 ผู้ประกอบการมีการปรับตัวและเน้นการเปิดโครงการที่มีราคาขายสูงขึ้น และลดการพัฒนาโครงการที่มีราคาขายบ้านต่ำออกไป

กราฟแสดงยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของ “บ้านเดี่ยว” ปี 2537 - 2567



ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

กราฟแสดงยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของ “ทาวน์เฮ้าส์” ปี 2537 - 2567



ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

โดยสรุป

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 มีสัญญาณถดถอยลงจากปี 2566 ในทุกประเภท ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ในทุกระดับราคา ซึ่งได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัยได้แก่ ภารวมเศรษฐกิจ

ที่ไม่ดี การสิ้นสุดการผ่อนปรนมาตรการ LTV ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง โดยยอดคงค้างหนี้ครัวเรือนที่สูง และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งในช่วงปี 2567 ที่ผ่านมามีมาตรการลดค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ลงสำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 7.0 ล้าน สามารถกระตุ้นยอดขายได้พอสมควร แต่การให้สินเชื่อที่เข้มงวดทำให้ไม่สามารถกู้ได้สำเร็จ ในขณะที่ยอดขายคนต่างชาติทั้งปีก็มีแนวโน้มที่ลดลงด้วยเช่นกัน ยกเว้นในทำเลพิเศษเช่น ภูเก็ต ซึ่งมาถึงปัจจุบันก็มี Supply สินค้าจากผู้ประกอบการเข้าไปเป็นจำนวนมาก

ศักยภาพการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ ในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

กลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบอย่างมั่นคง ด้วยการพัฒนาโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ การออกแบบที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย และกลยุทธ์การบริหารที่สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการที่โดดเด่น**

กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่กระจายอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ โซนบางบัวทอง-นนทบุรี, โซนพระราม 2 และโซนรังสิต ซึ่งแต่ละพื้นที่มีจุดแข็งที่ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

- **โซนบางบัวทอง-นนทบุรี**: บริษัทฯ มีประสบการณ์พัฒนาโครงการในพื้นที่นี้มาอย่างต่อเนื่อง ทำให้ได้รับการยอมรับและเป็นที่รู้จักในกลุ่มลูกค้า นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการอยู่อาศัย ทั้งระบบคมนาคมสะดวกสบายจากรถไฟฟ้าสายสีม่วง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล และโรงเรียน
- **โซนพระราม 2**: โครงการตั้งอยู่บนถนนบางขุนเทียน – ชายทะเล ซึ่งใกล้กับโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ อาทิ ทางยกระดับลอยฟ้าและทางด่วนสายใหม่ ที่จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมือง นอกจากนี้ โครงการของกลุ่มบริษัทฯ มีความได้เปรียบเชิงกฎหมายด้านการจัดสรรที่ดิน ทำให้สามารถพัฒนาบ้านเดี่ยวบนที่ดินขนาดเริ่มต้น 62 ตร.ว. ซึ่งแตกต่างจากโครงการรอบข้างที่ต้องใช้พื้นที่เริ่มต้น 100 ตร.ว. ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถตั้งราคาที่แข่งขันได้ และเข้าถึงลูกค้าได้หลากหลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงในปัจจุบันมีโครงการภาครัฐที่กำลังพัฒนาเป็นศูนย์รักษาพยาบาลขนาดใหญ่ถึง 2 โครงการด้วย (โรงพยาบาลผู้สูงอายุ บางขุนเทียน และโรงพยาบาลสถาบันมะเร็งแห่งชาติ) อยู่ในระยะประมาณ 1 กิโลเมตรจากโครงการ ทำให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวถูกปรับเปลี่ยนไปเป็น Wellness hub ของคนกรุงเทพฯ ตอกย้ำอากาศที่ดีของบริเวณดังกล่าว บริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโดยคงแนวคิด "การกลับคืนสู่ธรรมชาติ" และเป็นอีกจุดขายที่มีความสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้า Non Geo
- **โซนรังสิต**: โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีต้นไม้ใหญ่ปกคลุม ทำให้บรรยากาศร่มรื่นและเงียบสงบ กลุ่มบริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโดยคงแนวคิด "การกลับคืนสู่ธรรมชาติ" เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับสภาพแวดล้อมที่ใกล้ชิดธรรมชาติ นอกจากนี้ ทำเลโครงการอยู่บริเวณคลองสอง ยังอยู่ใกล้โครงข่าย

คมนาคมหลัก เช่น รถไฟฟ้าสายสีแดงและสีเขียว ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางกรุงเทพฯได้สะดวกรวดเร็ว

2. การออกแบบโครงการที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งช่วยเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารชุมชนภายในโครงการ โดยว่าจ้างบริษัทบริหารนิติบุคคลที่มีความเชี่ยวชาญเพื่อให้บริการลูกค้าอย่างมืออาชีพ สามารถตอบสนองต่อข้อร้องเรียนและความต้องการของลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว

ผลจากแนวทางการพัฒนาโครงการและการบริหารจัดการที่ดี ส่งผลให้สัดส่วนลูกค้าที่แนะนำและบอกต่อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 มีลูกค้ากว่า **35%** มาจากการแนะนำแบบปากต่อปาก ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันถึงความเชื่อมั่นในโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

สรุป

กลุ่มบริษัทฯ มีจุดแข็งในการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพสูง การมีฐานลูกค้าเก่าที่ประทับใจ ควบคู่กับการออกแบบที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย และการบริหารจัดการที่ได้มาตรฐาน สิ่งเหล่านี้ช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบได้อย่างมั่นคงและสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการเลือกที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์ของแต่ละโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (พระราม 2)	▪ โครงการคุณาลัย นาวารา พระราม 2 (ราคาเริ่มต้น 5.79 ล้านบาท)	▪ โครงการสราญสิริ เทียนทะเล 30 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้นที่ 10.99 ล้านบาท ▪ มัณฑนา 100+ โดย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้นที่ 14.2 ล้านบาท ▪ เซนโทร พระราม 2 พุทธบูชา โดย บริษัท เอ พี ไทยแลนด์ ราคาเริ่มต้มที่ 9 ล้าน ▪ โครงการ แอริ พระราม 2 โดย อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ราคาเริ่มต้นที่ 16.8 ล้านบาท
บ้านเดี่ยว (รังสิต คลอง 2)	▪ โครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 (ราคาเริ่มต้น 4.59 ล้านบาท)	▪ โครงการอณาสิริ รังสิต-คลอง 3 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.89 ล้านบาท ▪ โครงการ Esta รังสิต-คลอง 2 โดยบริษัท แอสเซทไวท์ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		▪ โครงการ Pave รังสิต-วิภาวดี โดยบริษัท เอส ซี เอสเซท จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.99 ล้านบาท
บ้านแฝด (บางบัวทอง)	▪ โครงการคุณาลัย เดซี่ (ราคาเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท) ▪ โครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2 (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท)	▪ โครงการ อณาสิริ วงแหวน-ชัยพฤกษ 2 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.19 ล้านบาท ▪ โครงการ อณาสิริ เวสต์เกท โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเริ่มต้น 5.5 ล้านบาท ▪ บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี่ เวสต์เกท โดยบริษัท NC กรุ๊ป จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท ▪ โครงการพลีโน่ โดยบริษัท AP ราคาเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท
บ้านเดี่ยว (บางบัวทอง)		▪ โครงการ The Essence โดยบริษัท ทีฆา เรียลเอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.89 , 2.1 ล้านบาท (ทาวน์โฮม) ▪ โครงการ MODEN โดยบริษัท AP บ้านเดี่ยวราคา 4.2-7 ล้านบาท

ทั้งนี้หากพิจารณาขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ พบว่ากลุ่มบริษัทฯ สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เข้ามาประกอบธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง โดยมีปัจจัยสนับสนุนการแข่งขัน ดังนี้

1. **ความได้เปรียบในการแข่งขันและศักยภาพทางธุรกิจ**

1.1 ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในทำเลศักยภาพ

- กลุ่มบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี **มานานกว่า 17 ปี** ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้บริโภคในพื้นที่อย่างลึกซึ้ง และเป็นฐานสำคัญในการแนะนำบอกต่อ
- สามารถนำสินค้าแชมป์เปี้ยนไปพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ลูกค้าได้อย่างตรงจุด และสามารถนำความเชี่ยวชาญนี้ไปใช้ในพื้นที่อื่นๆ ที่กำลังขยายโครงการ

1.2 การพัฒนาโครงการแนวราบที่สอดคล้องกับตลาด

- บริษัทฯ เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการแนวราบ โดยออกแบบบ้านให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายในแต่ละระดับราคา รวมถึงการจัดแบ่งเฟสการทำงานต่างๆที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสภาวะตลาด
- การพัฒนาโครงการในพื้นที่ขนาดใหญ่ ทำให้สามารถออกแบบและเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกได้อย่างครบครัน เช่น สโมสร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และทะเลสาบ ซึ่งเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการและดึงดูดลูกค้าได้มากขึ้น

1.3 ความได้เปรียบในการเข้าถึงสินเชื่อและการบริหารความสัมพันธ์

- บริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับ **สถาบันการเงินชั้นนำ** ซึ่งสนับสนุนการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- มีความสัมพันธ์อันดีกับคู่ค้า, ผู้รับเหมา, คนในท้องที่ และชุมชนรอบข้าง ทำให้การดำเนินโครงการเป็นไปอย่างราบรื่น ลดอุปสรรคด้านกฎหมายและการบริหารจัดการที่ดิน

2. ความสามารถในการบริหารต้นทุนและการพัฒนาโครงการ

2.1 กลยุทธ์การจัดหาที่ดินและการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

- บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งในด้านการตลาด, การเงิน, การก่อสร้าง และกฎหมาย ก่อนตัดสินใจลงทุน ทำให้มั่นใจว่าโครงการสามารถสร้าง **อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม**
- การเจรจาซื้อที่ดินอย่างมีกลยุทธ์ ทำให้สามารถได้ที่ดินในราคาที่แข่งขันได้ และมีโอกาสสร้าง Margin **การพัฒนาโครงการ** ที่สูงขึ้น รวมไปถึงความสามารถในการพัฒนาที่ดินแปลงจัดสรรในอดีต ทำให้ราคาค่าที่ดินที่ต่ำกว่าคู่แข่งมาก

2.2 การบริหารจัดการต้นทุนก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ

- บริษัทฯ มีฝ่ายบริหารโครงการภายในที่ควบคุมคุณภาพการก่อสร้างและมาตรฐานวัสดุ ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ใช้นโยบาย **เจรจากับผู้ขายวัสดุ** ให้ราคาสอดคล้องกับตลาด หากราคาวัสดุก่อสร้างลดลง บริษัทฯ จะขอปรับราคาลง และหาทางเลือกใหม่หากต้นทุนเพิ่มขึ้น
- ใช้กลยุทธ์ **ไม่สต็อกวัสดุจำนวนมาก** เพื่อลดภาระสินค้าคงคลังและบริหารกระแสเงินสดให้มีประสิทธิภาพ

2.3 การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Outsource เพื่อลดต้นทุน

- บริษัทฯ ใช้นโยบายว่าจ้าง **ผู้รับเหมาภายนอก** (Outsource) เพื่อลดภาระต้นทุนคงที่ของแรงงาน โดยมีผู้รับเหมาหลัก 3 รายที่ผ่านการคัดเลือกจากประสบการณ์และผลงานที่ผ่านมา
- มี Supplier List เพื่อกระจายความเสี่ยง ไม่พึ่งพาผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งมากเกินไป ซึ่งช่วยให้ต้นทุนและคุณภาพการก่อสร้างอยู่ในระดับที่ควบคุมได้

3. กลยุทธ์ด้านการบริหารงานและการบริการหลังการขาย

3.1 การจัดการชุมชนและบริการหลังการขายที่มีคุณภาพ

- บริษัทฯ มีแผนกบริการหลังการขายที่ดูแลลูกค้าอย่างครบวงจร ตั้งแต่การรับประกันบ้าน, การดูแลระบบไฟฟ้า-ประปา, ไปจนถึงการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง
- ว่าจ้าง **บริษัทนิติบุคคลมืออาชีพ** มาดูแลลูกบ้าน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบและยกระดับมาตรฐานของโครงการ

3.2 การสร้างความพึงพอใจและเพิ่มอัตราการแนะนำลูกค้าต่อ

- ผลจากการให้บริการและคุณภาพโครงการ ทำให้บริษัทฯ มีอัตราการ **บอกต่อและแนะนำ** (Referral Rate) **เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง**
- ในปี 2567 **กว่า 35% ของยอดขายโครงการมาจากการแนะนำจากลูกค้าเดิม** ซึ่งช่วยลดต้นทุนการตลาดและเพิ่มโอกาสในการปิดการขาย

4. **โอกาสในการเติบโตและผลตอบแทนที่มั่นคง**

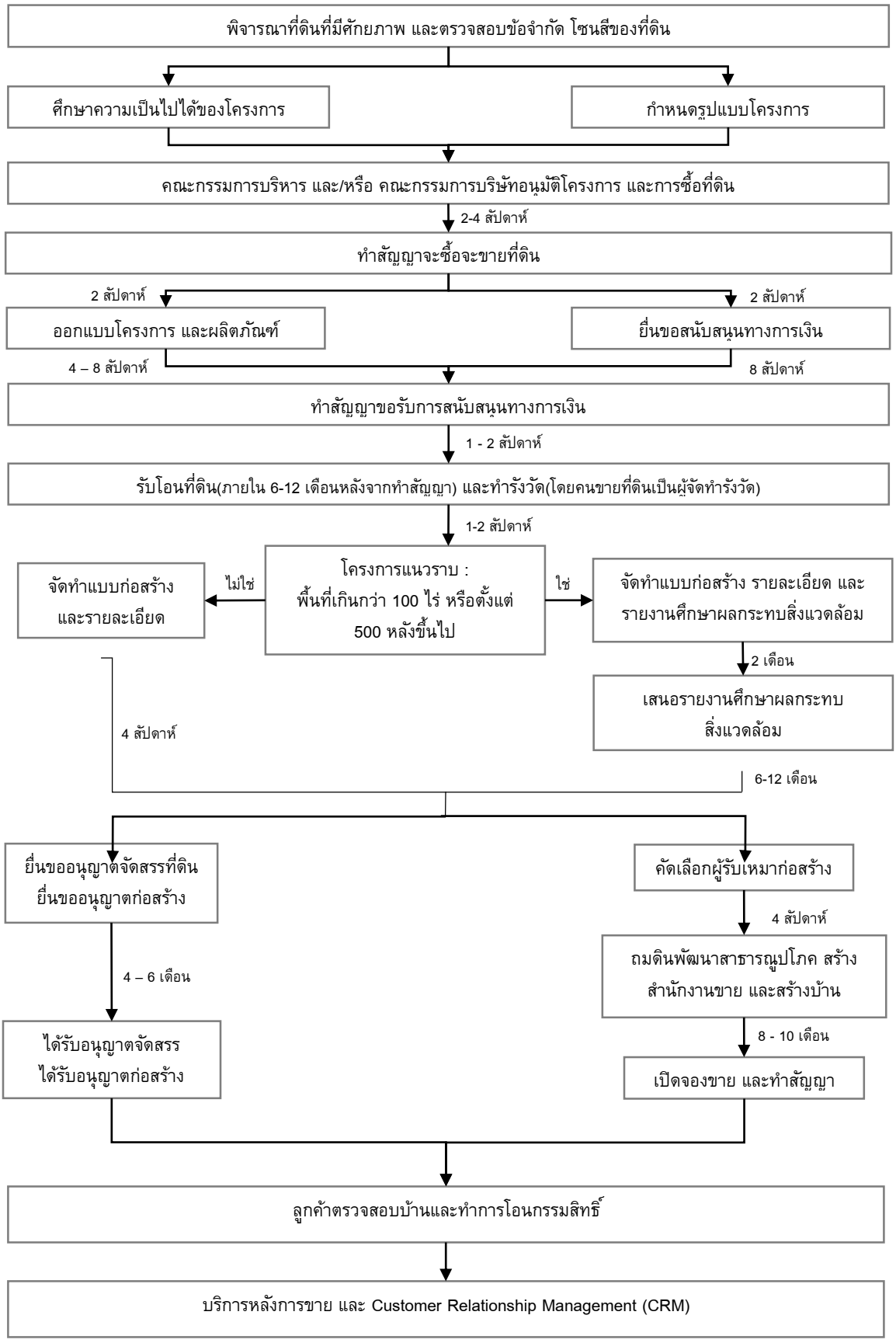
- บริษัทฯ มีศักยภาพในการขยายโครงการในพื้นที่ศักยภาพสูง ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานที่ส่งเสริมให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
- การบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ และการออกแบบโครงการที่ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย ทำให้สามารถสร้าง **อัตรากำไร** (Margin) **ที่แข่งขันได้ในตลาด**
- ความสามารถในการบริหารจัดการและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ช่วยสร้าง **ผลตอบแทนระยะยาวที่มั่นคงให้กับนักลงทุน**

สรุป:

1. **มีประสบการณ์มากกว่า 17 ปี** เข้าใจตลาดเชิงลึกและพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ลูกค้า
2. **พัฒนาโครงการขนาดใหญ่** ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และคำนึงถึงต้นทุนค่าส่วนกลางของลูกบ้าน
3. **บริหารต้นทุนได้ดี** ทั้งด้านการจัดหาที่ดิน, วัสดุก่อสร้าง และการจ้างผู้รับเหมา
4. **ความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่ง** กับสถาบันการเงิน, คู่ค้า และชุมชน ทำให้สามารถดำเนินโครงการได้อย่างราบรื่น
5. **บริการหลังการขายคุณภาพสูง** ทำให้มีอัตราการแนะนำลูกค้าเพิ่มขึ้น ส่งผลดีต่ออัตราการปิดการขา
6. **ศักยภาพการเติบโตสูง** จากการขยายโครงการในพื้นที่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับ และความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

<u>กระบวนการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</u>

กระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะใช้เวลาเฉลี่ยประมาณ 16-18 เดือน ดังนี้


พิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ และตรวจสอบข้อจำกัด โซนสีของที่ดิน
ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
กำหนดรูปแบบโครงการ
คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทอนุมัติโครงการ และการซื้อที่ดิน
2-4 สัปดาห์
ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
2 สัปดาห์
ออกแบบโครงการ และผลิตภัณฑ์
2 สัปดาห์
ยื่นขอสนับสนุนทางการเงิน
4 – 8 สัปดาห์
8 สัปดาห์
ทำสัญญาขอรับการสนับสนุนทางการเงิน
1 - 2 สัปดาห์
รับโอนที่ดิน(ภายใน 6-12 เดือนหลังจากทำสัญญา) และทำรังวัด(โดยคนขายที่ดินเป็นผู้จัดทำรังวัด)
1-2 สัปดาห์
โครงการแนวราบ :
พื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ หรือตั้งแต่
500 หลังขึ้นไป
ไม่ใช่
ใช่
จัดทำแบบก่อสร้าง
และรายละเอียด
จัดทำแบบก่อสร้าง รายละเอียด และ
รายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2 เดือน
เสนอรายงานศึกษาผลกระทบ
สิ่งแวดล้อม
4 สัปดาห์
6-12 เดือน
ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง
คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง
4 สัปดาห์
4 – 6 เดือน
ถมดินพัฒนาสาธารณูปโภค สร้าง
สำนักงานขาย และสร้างบ้าน
ได้รับอนุญาตจัดสรร
ได้รับอนุญาตก่อสร้าง
8 - 10 เดือน
เปิดจองขาย และทำสัญญา
ลูกค้าตรวจสอบบ้านและทำการโอนกรรมสิทธิ์
บริการหลังการขาย และ Customer Relationship Management (CRM)

การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการในเรื่องของการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้โครงการอาคารชุดที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารมากกว่า 4,000 ตรม. หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนหน่วยขายตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไปต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

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

ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ ไม่เคยได้รับการร้องเรียนในประเด็นเรื่องการประกอบกิจการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

การวิจัยและพัฒนา

กลุ่มบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการ และสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า โดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้าน โดยจะต้องมีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์และพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า ทิศทางลมต่างๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีทีมสถาปนิกในการออกแบบบ้านของโครงการเพื่อเพิ่มรูปแบบและให้ความรู้ในทิศทางของแนวโน้มแบบบ้านในประเทศไทย รวมถึงฟังก์ชันใช้สอยที่สำคัญที่ลูกค้าต้องการ

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาตั้งแต่ทำเลที่ตั้งที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการ ศักยภาพของทำเลที่ตั้ง ภาวะการแข่งขัน รวมถึงการศึกษาวิจัยลักษณะความต้องการของผู้บริโภค เพื่อให้สินค้าตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด และเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

ปัจจุบันภาวการณ์แข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนามีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สมบูรณ์แบบและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม

2.3) **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

2.3.1) **สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	165.62	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,306.48	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
3) ที่ดินรอการพัฒนา	244.30	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	28.29	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.20	บริษัทฯ	ไม่มี
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	1.03	บริษัทฯ	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,745.92		

- **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 165.62 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน	39.84	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
2) ส่วนปรับปรุงที่ดิน	6.73	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
3) อาคารสำนักงาน	71.30	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
4) เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	33.43	บริษัทฯ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
5) อุปกรณ์ และเครื่องมือช่าง	0.05	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	ไม่มี
6) ยานพาหนะ	0.38	บริษัทฯ	ไม่มี
7) ที่ดินทะเลสาบ-ตัดบัญชี	13.89	บริษัทฯ	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	165.62		

- **ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 2,306.48 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน[5] (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย บีกินส์ 2	แนวราบ ทาวน์โฮม	บ้านพร้อมขาย บนโฉนดเลขที่ 191960 เลขที่ดิน 221 หน้าสำราจ 25178 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	6.93	N/A	3 มกราคม 2566	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 15.74 ล้านบาท
คุณาลัย เดซี่	แนวราบ บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 1423, 204035-204037 และ 11826 เลขที่ดิน 6, 427-429 และ 2 หน้าสำรวจ 23832, 25850-25852 และ 437 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	173.84	387.69[3]	11 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 76.60 ล้านบาท
นาวาร่า พระราม 2	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดที่ดินจำนวน 424 ฉบับที่ตั้ง ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	667.85	667.85[1]	2 มกราคม 2568	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 117.71 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน[5] (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย เพอร์ร่า	แนวราบ บ้านเดี่ยว	จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 26-1-13.8 ไร่ หรือ 10,513.8 ตร.ว. ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	279.38	295.27[3]	11 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 111.97 ล้านบาท
นาวาร่า รังสิต – คลองสอง	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดที่ดินจำนวน 841 ฉบับ ที่ดินนอกจัดสรร 2 แปลง และที่ดินเปล่านอกโครงการ 1 แปลง ที่ตั้ง ถนนเลียบคลอง 2 (ตะวันออก) ตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	850.88	1,611.04[3]	19 ธันวาคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 432.81 ล้านบาท
คุณาลัย พรีมลักซ์	แนวราบ บ้านแฝด	ถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	186.65	163.04[3]	11 มกราคม 2567	บริษัทย่อย	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 95.77 ล้านบาท
รวม			2,306.48	3,124.89			

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

[2] *ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด โดยนายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ*

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

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

[5] *เรื่องการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาการด้อยค่าตามหลักการมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จะต้องหามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (วิธีที่คิดหาผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการเป็นหมู่บ้านจัดสรร) โดยหากมูลค่าสุทธิที่จะได้รับมีมูลค่าสูงกว่าราคาตามบัญชี ที่ดินของโครงการจะไม่ถูกพิจารณาด้อยค่า ซึ่งก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จะจัดทำการประเมินความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน เพื่อประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่แล้วเป็นรายโครงการ โดยหากผลตอบแทนของโครงการเหมาะสมจึงจะเริ่มพัฒนา ดังนั้นทุกโครงการที่ถูกบันทึกในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีผลตอบแทนที่คาดหวังเป็นกำไรสุทธิในแต่ละโครงการ รวมทั้งในอดีตไม่มีข้อบ่งชี้ว่ามีขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ จึงไม่มีโครงการใดของของบริษัทฯ ที่ถูกพิจารณาด้อยค่า*

- **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 244.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ประเภทสินทรัพย์	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	อาคารพาณิชย์	โฉนดเลขที่ 178957 เลขที่ดิน 507 หน้าสำราจ 23177 ตำบลพิมลราช อำเภอ	12.84	57.49[1]	5 มกราคม 2566	บริษัทฯ	ไม่มี

รายการ	ประเภทสินทรัพย์	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
		บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี					
คุณาลัย บีกินส์ 2	แนวราบ ทาวน์โฮม	โฉนดเลขที่ 191960 เลขที่ดิน 221 หน้าสำรวจ 25178 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	74.77	231.83[1]	3 มกราคม 2566	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 15.74 ล้านบาท
คุณาลัย พาร์ค้	แนวราบ บ้านเดี่ยว	โฉนดเลขที่ 14666, 159017-159024 เลขที่ดิน 65, 201-204, 51-54 หน้าสำรวจ 531, 16029-16036 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	67.69	215.92[3]	6 มกราคม 2566	บริษัทย่อย	ร่วมจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน ภาระคงเหลือ 48.25 ล้านบาท

รายการ	ประเภทสินทรัพย์	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 16857, 16859, 15541 เลขที่ดิน 720, 717, 718 หน้าสำราจ 946, 948, 753 ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	1-0-37	6.56	7.27	3 มกราคม 2566	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 2.1 ล้านบาท
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 10809, 16858 เลขที่ดิน 721, 719 หน้าสำราจ 577, 947 ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	0-3-63	5.45	6.03	3 มกราคม 2566	บริษัทย่อย	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 2.1 ล้านบาท
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 7026 และ 206677 - 206679 เลขที่ดิน 49, 330 - 332 หน้าสำราจ 28024, 28032 - 28034 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	15-1-49.5	76.99	76.87[3]	2 มกราคม 2568	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินภาระคงเหลือ 50.00 ล้านบาท
รวม			244.30	595.41			

หมายเหตุ : ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด โดยนายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ คือ สโมสรส่วนกลาง ซึ่งภายในมีห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ รวมถึงห้องออกกำลังกายอื่นๆ เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ โดยผู้ใช้บริการจะต้องชำระค่าใช้บริการแก่ผู้ให้บริการสโมสร ทั้งนี้ตั้งแต่ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าสโมสรกับบุคคลภายนอกรายหนึ่ง เพื่อให้เข้ามาเป็นผู้ให้บริการงานสโมสรให้แก่ลูกค้า โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 28.29 ล้านบาท

รายการ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิเป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
สโมสร	1-3-65	15.62	33.15[1]	1 มิถุนายน 2565	บริษัทฯ	ไม่มี
อาคารให้เช่า เนื้อที่ 60 ตร.ม.	-	3.95	-	-	บริษัทฯ	ไม่มี
ที่ดินเปล่า	2-0-90.5	7.16	10.82[1]	22 มกราคม 2567	บริษัทฯ	จำนองเป็นหลักประกันการสินเชื่อโครงการ คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 - บางขุนเทียน
ที่ดินเปล่า	0-1-25	1.56	17.45[2]	5 กันยายน 2565	บริษัทฯ	จำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
รวม		**28.29**	**61.42**			

หมายเหตุ : [1]ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด โดยนายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

[2]ประเมินราคาโดย บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอดไวท์เซอร์รี่ จำกัด โดยนายศุภฤกษ์ เสฏฐรังสี ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 085 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

- **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 0.20 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
ลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.20

- **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 1.03 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
ยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1.03

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

- **สัญญากรมธรรม์ประกันภัย**

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

รายละเอียดกรมธรรม์ประกันภัยของกลุ่มบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับประโยชน์	วงเงินประกันอัคคีภัย (ล้านบาท)
คุณาลัย เพอร์ร่า	อาคารระหว่างก่อสร้าง	1 ปี (15 พ.ค. 2567 – 15 พ.ค. 2568)	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร	47.00
คุณาลัย นาวาร่า รังสิต คลอง 2	อาคารระหว่างก่อสร้าง	1 ปี (8 ก.ย. 2567 – 8 ก.ย. 2568)	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร	125.60
คุณาลัย พรีมลักซ์	อาคารระหว่างก่อสร้าง	1 ปี (8 ก.ย. 2567 – 8 ก.ย. 2568)	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร	45.00
อาคารสำนักงานใหญ่	**ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับทรัพย์สินต่าง ๆ ดังนี้** - สิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐานราก รวมส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร - ที่จอดรถ - ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ทุกชนิด	1 ปี (16 ก.ค. 2567 – 16 ก.ค. 2568)	ธนาคารไทยเครดิต เพื่อรายย่อย	2.3
อาคารสโมสร	**ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับทรัพย์สินต่าง ๆ ดังนี้** - สิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐานราก รวมส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร - ที่จอดรถ - ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ทุกชนิด	1 ปี (16 ก.ค. 2567 – 16 ก.ค. 2568)	-	16.0

2.4) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนหน่วยที่จองและ/หรือทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 17 หลัง คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 96.06 ล้านบาท โดยมีละเอียดตามตาราง ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	จำนวนคงเหลือขาย (หลัง)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (%)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์
					จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	
คุณาลัย บีกินส์ 2	695.87	275	86	83.74	1	3.59	ไตรมาส 1 ปี 68
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	890.57	261	17	94.00	-	-	ไตรมาส 1 ปี 68
คุณาลัย พาร์โก้	491.11	96	54	54.92	-	-	ไตรมาส 1 ปี 68
คุณาลัย เดซี่	818.73	211	69	90.00	2	7.17	ไตรมาส 1 ปี 68
นาวาร่า พระราม 2	3,618.06	469	406	25.00	7	47.1	ไตรมาส 1 ปี 68
คุณาลัย เพอร์ร่า	617.45	120	107	67.00	-	-	ไตรมาส 1 ปี 68
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	6,583.45	865	834	10.00	7	38.23	ไตรมาส 1 ปี 68
รวม	13,715.22	2,297	1,573		17	96.09	

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

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

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	การประกอบธุรกิจ
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	98.50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



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@villakunalai.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	596,862,211.50 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	:	393,934,882 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	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณพิชญ์ เทวอักษร[3]		คุณไพศาล ศังขวณิช	
		เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น
บจก. ริเวียร่า พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวเทวอักษร				10.38%		10.38%		
บจก. กาญจนา พร๊อพเพอตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวเทวอักษร				10.38%	/	10.38%		
บจก. ศรีสมานพร๊อพเพอตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวเทวอักษร และให้เช่าที่ดินทำสนามฝึกซ้อมกอล์ฟ				10.38%		10.38%		
บจก. ธนบุรี พร๊อพเพอตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวเทวอักษร				10.38%		10.38%		
บจก. คาร์นิวาล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินและทรัพย์สินของครอบครัวเทวอักษร และประกอบธุรกิจสนามฝึกซ้อมกอล์ฟ และทำตลาดให้เช่า				10.38%	/	10.38%		
บจก. กาญจนาพิพัฒน์	ให้เช่าที่ดิน และอาคารของครอบครัวเทวอักษร				10.38%				

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณพิชญ์ เทวอักษร[3]		คุณไพศาล ศังขวณิช	
		เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น
บจก. เทววรรณ	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวเทวอักษร และให้เช่าที่ดินทำลานจอดรถ				10.38%				
บจก. เซนเทนเนียล แคปปิทอล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของครอบครัวเทวอักษร				10.38%				
บจก. ที.ยู.เค.แลนด์[1]	ถือลงทุนระยะยาวในทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกของครอบครัว โดยปัจจุบันประกอบธุรกิจ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ (Service Apartment)					/	44.00%		
บจก. เค เอส พี สแควร์	พัฒนา High-end Villa และ คอนโด Low Rise 4 ชั้น เพื่อขาย ที่หัวหิน								
บจก. บ้านคุณาภัทร[2]	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยอยู่ในระหว่างปิดบริษัท หลังจากขายบ้านที่ยังเหลืออยู่หมด		7.00%						11.00%
บจก. คุณาวลัย[2]	ลงทุนและถือหุ้นในบมจ. วิลล่า คุณาลัย และปล่อยอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เช่น อาคารพาณิชย์ เป็นต้น		30.00%	/	30.00%				
บจก. บ้านชมพู[2]	ถือครองที่ดินพร้อมให้เช่าทำตลาดที่จ.นนทบุรี	/	100.00%						

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณพิชญ์ เทวอักษร[3]		คุณไพศาล ศังขวณิช	
		เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น
บจก. อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้[2]	ตั้งในปี 2530 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 ทำให้บริษัทต้องเข้าสู่แผนฟื้นฟูฯ โดยปัจจุบันบริษัทไม่ได้ทำธุรกรรมที่สร้างรายได้และอยู่ระหว่างการดำเนินการปิดบริษัท								
บจก. อาร์.เอ็ม.โฮลดิ้ง	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนในหุ้น (ถือหุ้น บจก. อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ 34.29%)		5.00%						5.00%
บจก. พี.พี.เอส.ฟู้ด (กรุ๊ป)	ประกอบธุรกิจประเภท ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร โดยให้บริการด้าน การบริการด้านอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร					/	44.00%		
บจก. คอมพาวด์ แคปปิตอล พาร์ทเนอร์	ประกอบธุรกิจประเภท กิจกรรมทางการเงินและการประกันภัย โดยให้บริการด้าน กิจกรรมของบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก					/	25.00%		

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณพิชญ์ เทวอักษร[3]		คุณไพศาล ศังขวณิช	
		เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น	เป็นกรรมการ	ถือหุ้น
บจก. สมุย ฟู้ดดี้ กรุ๊ป	การบริการด้านอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร					/	25.00%		
บมจ. อักษร เอ็ดดูเคชั่น	บริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก						12.18%		
บจก. อักษรเจริญทัศน์	ร้านขายปลีกเครื่องเขียนและเครื่องใช้สำนักงาน จำหน่ายแบบเรียน								
บจก. แคปปิตอล เอ เวนเจอร์	กิจกรรมให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการการเงิน						10.38%		
บจก. แซ๊ป ปาร์ตี้	กิจกรรมด้านความบันเทิง อีเว้นท์ คอนเสิร์ต								
บจก. แอสตัน วัน	กิจกรรมของบริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก						10.38%		
บจก. ไดนอร์ กรุ๊ป (โฮลดิ้ง)	การผลิตขนมปังเค้กและเพสตรี					/	49.98%		
บจก. ไพเรท เอฟแอนด์บี	การบริการด้านอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร					/			

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

[2] กลุ่มบริษัทนี้ และบริษัทฯ ได้จัดทำสัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ (สัญญาไม่ทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัทฯ) ขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งมีเปิดเผยในหัวข้อนโยบาย หรือมาตรการการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นโยบาย หรือมาตรการการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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 ■ คุณาวลัยตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดโดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ ■ คุณาวลัยตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของคุณาวลัยไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นหรือหลักทรัพย์ในบริษัทหรือกิจการอื่น โดยมิได้เข้าไปมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัทหรือกิจการดังกล่าว ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ ■ คุณาวลัย ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายซึ่งที่ดินของคุณาวลัยที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด หากคุณาวลัยมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้แก่บุคคลอื่นใด คุณาวลัยตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ

	หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่คุณาวลัยประสงค์ที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลอื่น

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท บ้านชมพู จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	31 มกราคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านชมพู จำกัด (“บ้านชมพู”) บ้านชมพู มีธุรกิจหลัก คือ ให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบ้านชมพู เป็นบุคคลเดียวกัน คือ คุณประวีรัตน์ เทวอักษร
สาระสำคัญของสัญญา	ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ ■ บ้านชมพูตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ ■ บ้านชมพูตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบ้านชมพูปฏิบัติตามข้อห้ามในการประกอบธุรกิจตามข้อแรก เช่นเดียวกับบ้านชมพู ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ ■ บ้านชมพู ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายซึ่งที่ดินของบ้านชมพูที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด หากบ้านชมพูมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้แก่บุคคลอื่นใด บ้านชมพูตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่บ้านชมพูประสงค์ที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลอื่น

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	30 พฤษภาคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“RMP”) RMP มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ประสบปัญหาวิกฤติทางการเงินช่วงปี 2540 จึงหยุดดำเนินการไป

	โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือใหญ่ของ RMP (คุณประวีรัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังขวณิช)
สาระสำคัญของสัญญา	ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ ▪ RMP ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือประกอบกิจการอื่นใดโดยใช้ชื่อ “คุณา” หรือ “คุณาลัย” (รวมถึงชื่ออื่นใดที่คล้ายคลึงกันอันอาจทำให้เกิดความสับสนหรือเข้าใจผิด) ▪ RMP ตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และบริษัทย่อยของ RMP ปฏิบัติตามข้อห้ามในการประกอบธุรกิจตามข้อแรกเช่นเดียวกับ RMP ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการ หรือการโอนใบอนุญาตที่สำคัญ ▪ RMP ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือโอนใบอนุญาตที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่นใด ▪ หาก RMP มีความประสงค์ที่จะโอน จำหน่ายกิจการ โอนหรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งใบอนุญาตที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่นใด ให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนใบอนุญาตที่สำคัญดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ RMP เสนอขายให้แก่บุคคลอื่น

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท บ้านคุณาภัทร จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	11 กรกฎาคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านคุณาภัทร จำกัด (“บ้านคุณาภัทร”) บ้านคุณาภัทร มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบ้านคุณาภัทร (คุณประวีรัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังขวณิช)
สาระสำคัญของสัญญา	ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ ▪ บ้านคุณาภัทรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ บ้านคุณาภัทรจะไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเพิ่มเติม ไม่ว่าได้มาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ก็ตาม ▪ บ้านคุณาภัทรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่าว่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ บ้านคุณาภัทร จะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่โครงการที่ได้มีการพัฒนาก่อนวันลงนามสัญญาฉบับนี้ ▪ บ้านคุณาภัทรตกลงว่าเมื่อบ้านคุณาภัทรได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่ได้พัฒนาอยู่ก่อนหน้าสัญญาฉบับนี้ จนแล้วเสร็จรวมทั้งได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นตามที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับ

	โครงการแล้วเสร็จ บ้านคุณาภัทรจะดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านคุณาภัทรโดยเร็ว

- จดหมายรับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง[1]

วันที่ และผู้เขียนจดหมาย	26 มิถุนายน 2562 - คุณประวีรัตน์ เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณคุณา เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณไพศาล ศังขวณิช
ผู้รับจดหมาย	บริษัทฯ
สาระสำคัญของจดหมาย	▪ กรรมการแต่ละท่านได้รับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง (บริษัทที่มีธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์) ▪ หากบริษัทตามที่ได้กล่าวข้างต้นเริ่มดำเนินการธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ กรรมการท่านดังกล่าวจะดำเนินการตามข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ - ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทฯ - ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทที่เริ่มดำเนินการธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ

หมายเหตุ: [1] บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการเพิ่มเติมในกรณีที่กรรมการไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ระบุไว้ในจดหมาย (ผ่านการเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2562 วันที่ 18 ตุลาคม 2562) ดังนี้

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

กรรมการที่ปฏิบัติตามคำรับรองยังต้องพิจารณาว่ากรรมการไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง อาทิ หลักเกณฑ์และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.3.4 ผู้ถือหุ้นใหญ่

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
		จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท คุณาวลัย จำกัด	193,227,700	24.53
2	นายคุณา เทวอักษร	81,329,937	10.32

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
		จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
3	นายสุรพล เทวอักษร	79,009,690	10.03
4	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	74,573,861	9.47
5	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	73,400,228	9.32
6	นายไพศาล ศังขวณิช	32,231,238	4.09
7	นางสุพิชชา สายพรชัย	30,058,030	3.82
8	นายณรงค์เดช สายพรชัย	26,927,430	3.42
9	นายกิตติพันธ์ สุขสมกิจ	14,047,360	1.78
10	นางสาวนัทธ์หทัย วิบูลย์พันธุ์	11,145,700	1.41
	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	172,129,999	21.85
	ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย 1,658ราย	714,469,536	90.68
	ผู้ถือหุ้นต่างด้าว 1 ราย	73,400,228	9.32
	รวม	**749,110,063**	**100.00**

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

1.4.1 จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ทุนจดทะเบียน : 596,862,211.50 บาท

ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 393,934,882 บาท

แบ่งเป็นหุ้นสามัญ : 787,869,764 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 0.50 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (KUN-W2)

ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**” หรือ “KUN”)
ชื่อของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 2 (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2**” หรือ “KUN-W2”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
ที่อยู่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี 11110

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 249,703,354 หน่วย ทั้งนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 2 จะดำเนินการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 แล้ว
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 249,703,354 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ในปัจจุบัน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้ เมื่อรวมกับจำนวนหุ้นที่บริษัทจัดสรรไว้เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในครั้งอื่น (ถ้ามี) มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท * วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2[3]: $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ KUN-W2}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{249,703,354}{749,110,063}$ = ร้อยละ 33.33 <u>หมายเหตุ :</u> การคำนวณดังกล่าวเป็นการคำนวณเรียงตามวาระ โดยพิจารณาเฉพาะวาระเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 2 เท่านั้น * วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 และรุ่นที่ 2: $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ KUN-W1 + จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ KUN-W2}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{120,000,000 + 249,703,354}{749,110,063}$ = ร้อยละ 49.35
วิธีการเสนอขาย	เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) โดยบริษัทจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 2 (KUN-W2)

3 หลักเกณฑ์การคำนวณ ให้พิจารณาตามข้อ 10 ของประกาศ ทจ. 34/2551 ด้วย

	ทั้งนี้ ผู้ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ที่มีอำนาจในการกำหนดวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัท (อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	2.20 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิไม่ว่าในกรณีใด ๆ จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในทุก 6 เดือน ภายหลังจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 (KUN-W2)
วันใช้สิทธิครั้งแรก	สามารถใช้สิทธิได้ภายหลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2
วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 มีอายุครบ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ทั้งนี้ ในกรณีที่วันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท ให้เลื่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าว
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ระหว่างเวลา 9.00 - 15.00 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง (“**ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิสำหรับการใช้สิทธิ**”) สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย (“**ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย**”)

การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 แล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท
ระยะเวลาเสนอขาย	เสนอขายให้แล้วเสร็จใน 1 ปี นับจากวันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 โดยให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่อไป
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทจะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”)
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
สิทธิและผลประโยชน์อื่น ๆ	หุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 จะมีสิทธิและสภาพหุ้นเท่าเทียมกับหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกไปก่อนหน้านี้ทุกประการ
เหตุให้ต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม บริษัทจะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(ข) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทอันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือการแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทมีการเสนอขายหุ้นออกใหม่ในราคาต่ำ[1] 3. เมื่อบริษัทมีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในราคาต่ำ หรือมีการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในราคาต่ำ[1] 4. เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

	5. เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90.00 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ ในระหว่างอายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ 6. เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับข้อ 1 - 5 ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยไปกว่าเดิม ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่น ๆ จะเป็นไปตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ บริษัทจะมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการปรับหรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัท ตลอดจนใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยการออกใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัททั้งหมด บริษัทจะได้รับเงินทุนเพิ่มมาเป็นจำนวนทั้งหมด 549,347,378.80 บาท
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องจากการที่บริษัทจะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับไปใช้ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในอนาคตตามความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ในครั้งนี้
เงื่อนไขอื่น ๆ	ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควรและภายใต้ขอบอำนาจที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 เป็นต้น รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ

	อันจำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อ จัดทำ ลงนาม สลักหลัง รับรองหรือส่งมอบซึ่งเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น และการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง เป็นต้น
ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	ดูรายละเอียดตามเอกสารแนบในหน้าถัดไป

1.5.2 กรณีที่บริษัทมีหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

(1) ตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดทั้งสิ้น 848,000,000 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

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

ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้
ชื่อเฉพาะ	หุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
อายุตราสารหนี้	2 ปี 3 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	6 สิงหาคม 2567
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	6 พฤศจิกายน 2569
สกุลเงินที่ขาย	สกุลเงินบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	250,000 หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	250,000,000 บาท
ผลการขาย	108,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.4 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ในวันที่ 6 กุมภาพันธ์, 6 พฤษภาคม, 6 สิงหาคม และ 6 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2567 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในที่ 6 พฤศจิกายน 2569 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์
นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้
ชื่อเฉพาะ	หุ้นกู้ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
อายุตราสารหนี้	1 ปี 9 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	12 พฤศจิกายน 2567
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	12 สิงหาคม 2569
สกุลเงินที่ขาย	สกุลเงินบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท

ราคาเสนอขายต่อหน่วย/ฉบับ	1,000 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	100,000 หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	100,000,000 บาท
ผลการขาย	100,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.2 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ในวันที่ 12 กุมภาพันธ์, 12 พฤษภาคม, 12 สิงหาคม และ 12 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2568 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในที่ 12 สิงหาคม 2569ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์
นายทะเบียน	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด

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 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
1. **กำไรสุทธิ**	84,810,688	159,801,404	94,360,687	41,265,256	31,793,841
2. **หักสำรองตามกฎหมายร้อยละ 5 (ถ้ามี)**	(4,240,534)	(7,990,070)	(4,718,035)	(2,063,262)	(1,589,692)
3. **กำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย**	80,570,154	151,811,334	89,642,652	39,201,994	30,204,149
4. **จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)**	623,999,994	686,399,924	686,399,924	749,110,063	787,869,764
5. **เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นทั้งปี (บาท/หุ้น)**	0.11	0.13	0.08	0.035	0.022
▪ เงินปันผลจ่ายระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	0.03	0.05	0.05	0.035	0
- เงินสดปันผล	0.03	0.05	0.05	0.035	0

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
- หุ้นปันผล	-	-	-	-	0
■ เงินปันผลจ่ายงวดสุดท้าย (บาท/หุ้น)	0.08	0.08	0.03	-	0.022
- เงินสดปันผล	0.03	0.08	0.03	-	0.002
- หุ้นปันผล	0.05 (10 : 1)	-	-	-	0.02
6. **รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น**	68,640,000	89,231,991	54,911,994	26,218,852	17,333,135

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม

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

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง จึงมีการดำเนินการวางนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง รวมถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ควบคู่กับการจัดทำแผนธุรกิจและการลงทุนในโครงการต่างๆ โดยพิจาณาปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงโดยคำนึงถึงปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน โดยการบริหารความเสี่ยงเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมาย รวมทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัย ป้องกัน และลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น โดยใช้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้เป็นโอกาส เพื่อการพัฒนาและการเติบโตอย่างยั่งยืน

โดยบริษัทฯ มีความตระหนักดีว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้สภาวะความไม่แน่นอนจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดีและการบริหารความเสี่ยงขององค์กรที่มีความเหมาะสม ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินการของบริษัทฯ เป็นไปตามวัตถุประสงค์และบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ โดยพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ทั้งในมิติด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการกำหนดวิธีการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยงและแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรในองค์กร ซึ่งจะมีฝ่ายงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owners) ดำเนินการเชื่อมโยงกัน เพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงไปในทิศทางเดียวกันทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญตลอดจนมีการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินการบริหารความเสี่ยง เพื่อพร้อมเฝ้าระวังความเสี่ยงใหม่ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เพื่อลดโอกาสที่จะทำให้เกิดความสูญเสียในกรณีที่ความเสี่ยงเกิดขึ้นให้อยู่ในระบบที่ยอมรับได้

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่พิจารณาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์ขององค์กร โดยมอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำกระบวนการบริหารความเสี่ยงขององค์กรไปปฏิบัติ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน และมีการติดตาม ประเมินผล ทบทวนประเด็นความเสี่ยงสำคัญและแผนรองรับที่เหมาะสม ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

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

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อมาดำเนินงานในด้านการบริหารความเสี่ยงในภาพรวมทั้งองค์กร เพื่อจัดการความเสี่ยงที่มีอยู่ในระดับยอมรับได้ และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำการประเมินความเสี่ยงด้วยตนเอง เพื่อร่วมกันประเมินความเสี่ยงปัญหาและอุปสรรค ความไม่แน่นอนที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ เหตุการณ์ที่อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสทางธุรกิจ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสาเหตุทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีหลักการกำหนดว่าหากมีความเสี่ยงใดที่จะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจไม่ให้บรรลุเป้าหมายตามแผนที่กำหนดแล้ว บริษัทฯ จะต้องมีมาตรการในการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่ผู้บริหารและพนักงานจะต้องปฏิบัติตาม ปลูกฝังให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร โดยมีการรายงานผลความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารทุกเดือน รายงานผลความเสี่ยงทุกไตรมาสต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัท ได้รับทราบ เพื่อให้มีการจัดการความเสี่ยงและติดตามอย่างใกล้ชิด และมั่นใจได้ว่าความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

3.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3.2.1 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ

ในปี 2567 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยมีปัจจัยสำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ตาม ตัวเลขการขยายตัวของ GDP อยู่ที่ร้อยละ2.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.0 ของปี 2566 แต่ก็ต่ำกว่าที่หลายฝ่ายคาดการณ์ โดยธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่า ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 เศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมในภาคบริการ รายได้จากการท่องเที่ยว และการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวลง ดดยขยายตัวเพียงร้อยละ 3.4 ในไตรมาสที่ 3 ลดลงจากร้อยละ 4.9 ในไตรมาสก่อนหน้า

	ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ	**ค่าในปี 2567**	**ค่าในปี 2566**
1	อัตราการเติบโตของ GDP (%)	2.5	2.0
2	มูลค่า GDP (ล้านล้านบาท)	18.58	17.98
3	GDP ต่อหัว (บาท/ปี)	264,607.7	255,890.0
4	การบริโภคภาคเอกชน (%)	4.4	3.2
5	การบริโภคภาครัฐ(%)	2.5	2.0
6	การลงทุนภาครัฐ(%)	4.8	3.5
7	การลงทุนภาคเอกชน(%)	-1.6	-2.0
8	การส่งออกสินค้า (%)	5.8	3.0
9	ภาคที่พักแรมและบริการด้านอาหาร (%)	9.5	8.0
10	ภาคขนส่งและสถานที่กักเก็บสินค้า (%)	9.0	7.5
11	ภาคขายส่งและค้าปลีก (%)	3.8	2.9
12	ภาคก่อสร้าง (%)	1.3	0.8
13	ภาคอุตสาหกรรม (%)	-0.5	-1.2
14	ภาคเกษตรกรรม ป่าไม้ และการประมง	-1.0	-0.8
15	อัตราการว่างงาน (%)	1.0	1.2
16	อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย (%)	0.4	1.6
17	ดุลบัญชีเดินสะพัด (%ของ GDP)	2.3	

ภาคอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 มีสัญญาณถดถอยลงจากปี 2566

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในปี 2567 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้:

อุปทานที่อยู่อาศัย

- **จำนวนหน่วยเสนอขาย**: มีทั้งหมด 229,528 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,350,586 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.0% และ 30.3% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- **โครงการเปิดตัวใหม่**: มีจำนวน 17,197 หน่วย มูลค่า 128,440 ล้านบาท ลดลง 23.9% ในจำนวนหน่วย และ 0.4% ในมูลค่า เมื่อเทียบกับปีก่อน

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

- **ยอดขายใหม่**: มีจำนวน 14,938 หน่วย มูลค่า 84,327 ล้านบาท ลดลง 8.4% และ 2.2% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน
- **ประเภทที่อยู่อาศัย**:
  - **อาคารชุด**: ยอดขายใหม่ 6,029 หน่วย ลดลง 3.4% มูลค่า 24,075 ล้านบาท ลดลง 7.5%
  - **บ้านจัดสรร**: ยอดขายใหม่ 8,909 หน่วย ลดลง 11.5% มูลค่า 60,251 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.1%

ที่อยู่อาศัยเหลือขาย

- **จำนวนหน่วยเหลือขาย**: มีทั้งหมด 214,590 หน่วย มูลค่า 1,266,259 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.6% และ 33.3% ตามลำดับ
- **ประเภทที่อยู่อาศัย**:
  - **อาคารชุด**: เหลือขาย 84,556 หน่วย เพิ่มขึ้น 14.5% มูลค่า 379,544 ล้านบาท
  - **บ้านจัดสรร**: เหลือขาย 130,034 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.4% มูลค่า 886,715 ล้านบาท

อัตราดูดซับ

- **อัตราดูดซับต่อเดือน**: อยู่ที่ 2.2% ลดลงจาก 2.3% ในไตรมาสก่อนหน้า
- **ประเภทที่อยู่อาศัย**:
  - **อาคารชุด**: อัตราดูดซับ 2.2%
  - **บ้านจัดสรร**: อัตราดูดซับ 2.1%

แนวโน้มและข้อสังเกต

- **การชะลอตัวของยอดขาย**: ยอดขายใหม่ปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ส่งผลให้อุปทานเหลือขายเพิ่มขึ้น
- **ความต้องการที่อยู่อาศัยระดับกลาง**: บ้านจัดสรรในกลุ่มราคา 3.01 - 7.50 ล้านบาทมีความต้องการสูง
- **ผลกระทบจากปัจจัยเศรษฐกิจ**: ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและมาตรการสินเชื่อมีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

จะเห็นได้ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2567 เผชิญกับความท้าทายจากการชะลอตัวของยอดขายและอุปทานเหลือขายที่เพิ่มขึ้น

ความเสี่ยงในปี 2568

ในปี 2568 เศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความเปราะบางและความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัย ทั้งในด้านการค้า ภาวะเงินเฟ้อ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งส่งผลต่อการเติบโตโดยรวมที่คาดว่าจะอยู่ในระดับประมาณ 3% แม้บางประเทศจะได้รับแรงหนุนจากการขยายตัวของการใช้จ่ายภายในประเทศและการผ่อนปรนนโยบายการเงิน แต่ก็ยังมีความเสี่ยงจากมาตรการภาษีและสงครามการค้าโดยเฉพาะระหว่างสหรัฐฯ กับจีนและประเทศอื่น ๆ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกปี 2568

- **การเติบโตและแรงสนับสนุน**
  แนวโน้มชี้ว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกอาจอยู่ในระดับประมาณ 3% โดยได้รับผลจากการบริโภคภายในประเทศที่แข็งแกร่งและการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศ
- **ความเสี่ยงหลัก**
  ปัจจัยที่เป็นความเสี่ยง ได้แก่ ความตึงเครียดจากสงครามการค้า ข้อจำกัดด้านข้อมูลและข่าวสาร (ข้อมูลเท็จและข้อมูลบิดเบือน) รวมถึงความท้าทายด้านภูมิรัฐศาสตร์และสภาพภูมิอากาศที่ส่งผลต่อราคาพลังงานและโซ่อุปทาน

มุมมองต่อเศรษฐกิจไทยในปี 2568

- **การเติบโตของไทย**
  เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะเติบโตในระดับ 2.3% – 3.3% โดยรายงานของสถาบันวิจัยต่าง ๆ เช่น ศูนย์วิจัยกสิกรไทยและ Krungthai COMPASS ระบุว่าอัตรา GDP อาจอยู่ที่ประมาณ 2.7% ถึง 2.9% แม้จะมีแรงหนุนจากภาคการท่องเที่ยวและการลงทุนภาคเอกชน แต่การส่งออกก็เผชิญกับความเสี่ยงจากมาตรการการค้าที่เข้มงวดและการเปลี่ยนแปลงของตลาดโลก
- **ปัจจัยภายในที่ท้าทาย**
  - ภาคการส่งออกอาจได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าและการขึ้นภาษีจากสหรัฐฯ ซึ่งมีแนวโน้มที่จะทำให้การแข่งขันในตลาดโลกสูงขึ้น
  - ภาคการผลิตในไทยยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่เผชิญกับต้นทุนการผลิตที่สูงและการแข่งขันที่รุนแรง
  - ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง (มากกว่า 85-90% ของ GDP) ทำให้ความสามารถในการใช้จ่ายและการก่อหนี้ใหม่ถูกจำกัด

ความเสี่ยงหลักที่ต้องจับตา

1. **สงครามการค้าและมาตรการภาษี**
   ความตึงเครียดทางการค้ารอบใหม่อาจส่งผลกระทบต่อการส่งออกของไทย โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าอุตสาหกรรมและอิเล็กทรอนิกส์ที่อาจถูกเก็บภาษีนำเข้าในอัตราสูง
2. **ภาวะหนี้สินครัวเรือน**
   หนี้สินภาคครัวเรือนที่สูงทำให้ความเชื่อมั่นในการบริโภคลดลงและเพิ่มความเสี่ยงต่อการเกิดปัญหาทางการเงินภายในประเทศ

3. **การฟื้นตัวของภาคการผลิต**
   การฟื้นตัวที่ไม่ทั่วถึงในภาคการผลิตและการแข่งขันจากสินค้าจีนที่เข้ามาในตลาดไทยสามารถกดดันความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจไทย
4. **ปัจจัยภายนอกและความไม่แน่นอนของนโยบาย**
   การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจในประเทศเศรษฐกิจหลัก เช่น สหรัฐฯ และจีน รวมถึงความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและเงินลงทุนระหว่างประเทศ ยังคงเป็นความเสี่ยงที่สำคัญ

สรุป

แม้ว่าเศรษฐกิจโลกในปี 2568 จะมีการเติบโตในระดับที่ไม่สูงมาก แต่ก็ยังแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการฟื้นตัวของหลายประเทศ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยก็ต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกและภายในที่หลากหลาย ตั้งแต่ความตึงเครียดทางการค้า ภาวะหนี้สินครัวเรือนที่สูง ไปจนถึงความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจโลก ซึ่งจำเป็นต้องมีมาตรการรับมือและปรับตัวอย่างต่อเนื่องเพื่อให้บริษัทฯสามารถอยู่รอดและเติบโตได้

3.2.2 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

จากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2566 และความยากในการเข้าถึงสินเชื่อทั้ง Pre-Finance และ Post-Finance ทำให้จำนวนผู้เล่นรายใหม่ที่จะเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีจำนวนลดลง จากตัวเลขของการเปิดตัวโครงการที่ลดลง

อย่างไรก็ตาม ตัวเลขของสินค้าคงเหลือจำนวนมากที่ยังระบายออกไปได้ไม่สมดุลจากการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินต่อผู้ซื้อบ้านยังมีอัตราที่สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อเนื่องจากปี 2566 ทำให้การแข่งขันในอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังมีความรุนแรงต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทฯ เพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการทั้งโครงการที่พัฒนาอยู่และแผนพัฒนาโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยบริษัทฯ มีการชะลอการก่อสร้างในบางโครงการเพื่อให้สินค้าคงเหลืออยู่ในระดับที่เหมาะสม

การพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลเฉพาะเจาะจง โดยกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการหลักๆ ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญมาอย่างยาวนาน และเข้าใจกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการบ้านจัดสรรในพื้นที่บางบัวทองเป็นอย่างดี สามารถหาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่ต้องการบ้านจัดสรร ระดับราคาประมาณ 3 – 5 ล้านบาท และประกอบกับชื่อเสียงที่มีมายาวนานและแบรนด์เป็นที่รู้จักในทำเลบางบัวทอง จึงสามารถสร้างฐานลูกค้าได้ อีกทั้ง ลูกค้ามีการแนะนำกลุ่มบริษัทฯ แบบปากต่อปากเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2567 บ้านที่โอน 30% มาจากการแนะนำของลูกค้าเดิมของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ เน้นขายการพัฒนาสินค้าที่มีคุณภาพ และราคาเหมาะสม ทำให้ลูกค้ารู้จัก ตระหนักถึงแบรนด์ในเชิงความรับผิดชอบ และราคาสมเหตุสมผล เกิดความเชื่อมั่นที่จะเป็นลูกค้าต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่บริษัทฯ มีความเข้าใจ ตลอดจนความมีชื่อเสียงในพื้นที่ดังกล่าวจึงทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงจากการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นได้

3.2.3 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

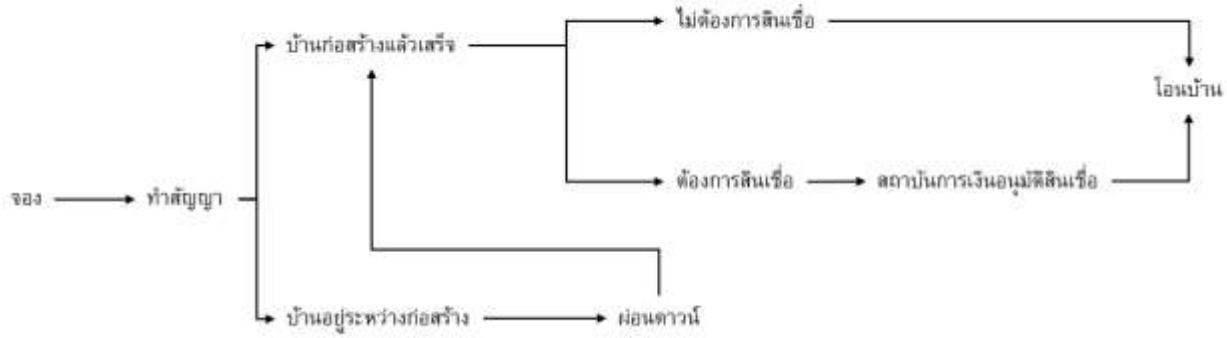
โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ ทั้ง 8 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด (เฟส 2-อาคารพาณิชย์), โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2, โครงการคุณาลัย พาร์โก้, โครงการคุณาลัย เดซี่ และโครงการคุณาลัย เพอร์ร่า

และโครงการคุณาลัย พรีมลักซ์ มีทำเลที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในอำเภอบางบัวทอง โครงการนาวาร่า พระราม 2 และโครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2 จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในโซนพระราม 2 และโซนรังสิต ตามลำดับ ดังจะเห็นได้ว่า กลุ่มบริษัทฯ ได้เห็นความเสี่ยงจากการกระจุกตัวโครงการในโซนบางบัวทอง ทางกลุ่มบริษัทฯ จึงเริ่มพัฒนาโครงการในโซนอื่นตั้งแต่ปี 2562 คือโครงการคุณาลัย จอย ออน 314 ซึ่งตั้งอยู่โซนตะวันออกในจังหวัดฉะเชิงเทรา (ปัจจุบันปิดโครงการแล้ว) และพัฒนาโครงการนาวารา พระราม 2 ในปี 2565 และโครงการนาวารา รังสิต-คลอง 2 ในปี 2566 ซึ่งเป็นกระจายโครงการให้ครอบคลุม 4 ทิศรอบกรุงเทพฯ และเป็นการเพิ่มกลุ่มลูกค้าใหม่ในโซนอื่นๆ เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่พึ่งพิงการรับรู้รายได้ของกลุ่มโครงการในอำเภอบางบัวทองเท่านั้น

ในปี 2567 สัดส่วนรายรับจากโครงการนอกโซนต่อโซนนนทบุรีอยู่ที่ 52% เทียบกับรายได้รวมและในอนาคตคาดการณ์ว่า กลุ่มบริษัทฯ จะมีสัดส่วนรายได้จากโซนอื่นเทียบกับโซนบางบัวทองในสัดส่วน 60% และ 70% ต่อไป

3.2.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะต้องพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ โดยเฉพาะงานก่อสร้างอาคาร และขั้นตอนการจองไปจนถึงการโอนบ้าน ดังนี้



กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการรับชำระเงินจองจากลูกค้า โดยจะมีการวางเงินจอง หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า และกลุ่มบริษัทฯ จะมีการเก็บเงินค่าทำสัญญาด้วย หลังจากที่ทำสัญญาแล้วเสร็จสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณีคือ กรณีบ้านก่อสร้างแล้วเสร็จ และกรณีบ้านอยู่ในระหว่างก่อสร้าง ดังแผนภาพด้านบน หลังจากนั้น ในกรณีที่ลูกค้าต้องการสินเชื่อทางกลุ่มบริษัทฯ ช่วยดำเนินการด้านเอกสารเพื่อติดต่อกับสถาบันการเงิน เนื่องจากทางกลุ่มบริษัทฯ มีความคุ้นเคยด้านรายละเอียดของเอกสาร และเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าสามารถได้รับอนุมัติเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ได้ แต่เนื่องจากนโยบายของสถาบันการเงินในปัจจุบัน มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้นและภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง จึงทำให้จำนวนลูกค้าที่กู้ไม่ผ่านมีจำนวนสูงขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึง ได้กำหนดนโยบายเพิ่มเติมในการคัดเลือกลูกค้า อาทิ ก่อนการจองบ้าน ฝ่ายปฏิบัติการรายได้จะมีการสอบถามเบื้องต้นเกี่ยวกับฐานเงินเดือนของลูกค้าว่าสอดคล้องกับจำนวนวงเงินที่จะยื่นขอสินเชื่อหรือไม่ อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายเงินค่าคอมมิชชั่นให้กับทีมขาย โดยจะจ่ายเมื่อมีการโอนบ้านของลูกค้าสำเร็จ

เท่านั้น ดังนั้นทีมขายของกลุ่มบริษัทฯ จะคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และจะพยายามอย่างสุดความสามารถเพื่อคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และให้ลูกค้าสามารถโอนบ้านได้สำเร็จ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารหลายแห่งในการขอสินเชื่อให้กับลูกค้า และได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากลูกค้าในด้านของเอกสารประกอบการขอสินเชื่อ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถช่วยดำเนินการการยื่นคำขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้อย่างรวดเร็ว จึงสามารถมั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าอย่างถึงที่สุด เพื่อให้การโอนประสบผลสำเร็จ

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอยู่ในระหว่างดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	จำนวนคงเหลือขาย (หลัง)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
				จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
คุณาลัย บีกินส์ 2	695.87	275	86	1	3.59
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	890.57	261	17	-	-
คุณาลัย พาร์โก้	491.11	96	54	-	-
คุณาลัย เดซี่	818.73	211	69	2	7.17
นาวาร่า พระราม 2	3,618.06	469	406	7	47.1
คุณาลัย เพอร์ร่า	617.45	120	107	-	-
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	6,583.45	865	834	7	38.23
รวม	**13,715.22**	**2,297**	**1,573**	**17**	**96.09**

3.2.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย และความเสี่ยงจากการก่อสร้างล่าช้า

กลุ่มบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ข้อมูลจากสำนักงานนโยบายยุทธศาสตร์การค้า (สนค.) ปี 2567 ดัชนีราคารวมวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปีหดตัวลงเล็กน้อย (ร้อยละ 0.2) และคาดว่าแนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2568 มีแนวโน้มจะปรับขึ้นไม่มาก เป็นผลมา

1. เร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณและการลงทุนในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ของรภาครัฐ
2. อัตราดอกเบี้ยนโยบายไทยที่มีแนวโน้มลดลง การออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว
3. แรงหนุนจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว ที่จะส่งผลให้การก่อสร้างและการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพยืที่เกี่ยวข้องขยายตัวเพิ่มขึ้น



ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ รวมถึงการกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการแต่ละแห่งได้อย่างเหมาะสม การปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดหาวัสดุก่อสร้างทดแทนวัสดุเดิมที่ขึ้นราคา และการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ พิจารณาการกำหนดราคาขายของโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น เพื่อให้สามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างไม่ให้เกินกว่าที่ทำประมาณการไว้และสอดคล้องกับแผนการรับรู้รายได้และกำไรของกลุ่มบริษัทฯ

นอกจากนี้ ต้นทุนก่อสร้างมีอีกส่วนที่สำคัญ คือ ต้นทุนแรงงาน แต่ในปี 2567 ผู้ประกอบการก่อสร้างมีจำนวนลดลงจากภาวะเศรษฐกิจและสินค้าคงเหลือ ทำให้ปัญหาเรื่องนี้ลดลง

ทั้งนี้ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานยังคงเป็นสิ่งที่บริษัทฯให้ความสำคัญ และพยายามให้อยู่ในระดับที่ควบคุมได้เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาหลักเป็นรายประจำซึ่งกลุ่มผู้รับเหมาหลักจะสามารถคาดการณ์ความต้องการแรงงานได้จากการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ

และเนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ใช้รูปแบบการก่อสร้างบ้านโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ จะไม่ได้รับปัญหาจากความเสี่ยงดังกล่าวโดยตรง อย่างไรก็ดี ก่อนการว่าจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายมารับงานก่อสร้างโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาปัจจัยด้านคุณภาพของการก่อสร้าง ประวัติการรับงานในอดีต รวมถึงความเพียงพอของแรงงานของผู้รับเหมาประกอบด้วย

นอกจากนี้การซื้อวัสดุก่อสร้างเอง (บางรายการ) และการที่กลุ่มบริษัทฯ มีผู้รับเหมาหลัก 3 ราย กลุ่มบริษัทฯ จึงมีเปรียบเทียบราคาสำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมาในแต่ละโครงการรวมถึงการใช้ผู้รับเหมามากกว่า 1 รายในแต่ละโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทฯ ได้วางไว้ จึงมั่นใจได้ว่า กลุ่มบริษัทฯ จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย

กลุ่มบริษัทฯ มีการวางแผนการก่อสร้างและกำหนดเป้าหมายงานก่อสร้างก่อนเริ่มโครงการทุกครั้งเพื่อให้สามารถติดตามความคืบหน้างานก่อสร้างได้อย่างถูกต้อง โดยมีการติดตามผู้รับเหมาจากการประชุมวางแผนรายปี และรายเดือน อีกทั้งเพื่อการป้องกันความล่าช้าในการก่อสร้างที่อาจจะเกิดขึ้นได้ ทั้งจาก สภาวะอากาศที่ไม่อำนวย, การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง, การขาดแคลนแรงงานที่มีความสามารถเฉพาะ เป็นต้น

3.2.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบเป็นครั้งคราว ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อการวางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร แนวทางการกำกับดูแลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โครงการระบบขนส่งมวลชนทางด่วนพิเศษ หรือกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ

นอกจากนี้ ในบางช่วงเวลา รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้มีการออกหรือเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญ เช่น การกำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ , การควบคุมราคาสินค้าบางประเภท, การควบคุมเงินทุน และการจำกัดการนำเข้า เป็นต้น อีกทั้งเรื่องความไม่แน่นอนและความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศที่เป็นหนึ่งในปัจจัยเสี่ยงซึ่งหากเกิดขึ้นอีกจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อเศรษฐกิจ รวมไปถึงภาคธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ทำให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถปรับเปลี่ยนได้ทันเหตุการณ์

3.2.7 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาใช้พัฒนาทำโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเริ่มรุนแรงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอพัฒนาอยู่ 1 โครงการ รวมเป็นพื้นที่ดินประมาณ 28.5 ไร่ ซึ่งในอนาคตจะสามารถพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยต้นทุนที่ดินเป็นต้นทุนในอดีต ซึ่งต่ำกว่าราคาตลาดในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นโอกาสของกลุ่มบริษัทฯ ในการเลือกตั้งราคาขายได้ยืดหยุ่นกว่าผู้พัฒนารายใหม่ที่ต้องการซื้อที่ดินในทำเลใกล้เคียงพื้นที่แถบบางบัวทอง โดยต้นทุนที่ดินถือเป็นหัวใจหลักของธุรกิจการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนี้โครงการใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ ในโซนพระราม 2 และโซนรังสิต ได้แก่ โครงการนาวารา พระราม 2 และนาวารา รังสิต – คลอง 2 เป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ โดยมีแปลงขายในโครงการจำนวน 469 แปลง และ 865 แปลง ตามลำดับ ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงลดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินได้

อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินหลายราย จึงมีนายหน้ามาเสนอขายที่ดินอย่างสม่ำเสมอ โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินบริเวณโซนบางบัวทองเพิ่มเติมเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการ สำหรับการจัดหาที่ดินกลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจัดหาที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

3.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.3.1 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง ดังนี้

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน

  ในเดือน ตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 จนถึง 31 ธันวาคม 2565 และเมื่อมาตราการผ่อนปรน LTV หมดลง ประกอบกับการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับเพิ่มขึ้น 1.25% ต่อปี เป็น 2.5% ต่อปีในปี 2566 จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาตลอดปี 2567

- ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน

  ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินสถาบันการเงินรวม 1,020.96 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 40.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี 622.86 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 358.10 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้ 850.11 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี 449.95 ล้านบาท และ หุ้นกู้ 400.16 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 95.81 ล้านบาท กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 1.9 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.38 เท่า โดยการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นการจัดตามประมาณการณ์การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ เป็นหลัก ดังนั้นตามแผนงานของบริษัทฯ จึงคาดการณ์ว่าจะสามารถรับรู้รายได้ตามประมาณการณ์

3.4 ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

3.4.1 ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีกลุ่มคุณประวีรัตน์ เทวอักษร เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.32 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว จึงทำให้คุณประวีรัตน์ เทวอักษร สามารถออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มากกว่า 1 ใน 3 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญต่อการออกเสียงลงคะแนนในการลงมติการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระสำคัญที่ต้องใช้คะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เช่น วาระการซื้อหรือขายกิจการ หรือการควบรวมกิจการ เป็นต้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน โดยปัจจุบันมีกรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริษัท อีกทั้งกรรมการอิสระ 3 ท่าน ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจะทำหน้าที่เข้าตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทและมีความเป็นอิสระเพื่อช่วยถ่วงดุลในการบริหารจัดการของบริษัทฯ ได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระ มีวุฒิการศึกษาและคุณวุฒิรวมทั้งมีความรู้ความสามารถที่จะคุ้มครองผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ ในการตัดสินใจกระทำการหรือละเว้นกระทำ การใดๆ คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ผู้ถือหุ้นเป็นหลักและหากบริษัทมีความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันและหลักเกณฑ์ที่ประกาศไว้ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิการออกเสียง

<u>การวิจัยและพัฒนา</u>

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนามีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก กลุ่มบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สมบูรณ์แบบและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีทีมสถาปนิกภายในที่ทำงานร่วมกับทีมสถาปนิกภายนอกมาออกแบบบ้านของโครงการเพื่อเพิ่มรูปแบบและให้ความรู้ในทิศทางของแนวโน้มแบบบ้านในประเทศไทย รวมถึงฟังก์ชันใช้สอยที่สำคัญที่ลูกค้าต้องการ

กลุ่มบริษัทฯ มีการทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการว่าจ้างที่ปรึกษาแบรนด์เข้ามาศึกษาและจัดเตรียมแนวทางในการพัฒนาแบรนด์ของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นที่ยอมรับและรู้จักมากขึ้น

มุมมองเชิงวิเคราะห์และกลยุทธ์เพื่อลดความเสี่ยงในธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2568

ในปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ บริษัทฯจึงวางแนวทางรับมือความเสี่ยงดังนี้:

1. **ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและนโยบายการเงิน**

ปัญหา

- อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูงส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของผู้ซื้อและผู้พัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น
- มาตรการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เข้มงวดขึ้น ทำให้ลูกค้าขอสินเชื่อบ้านได้ยากขึ้น

แนวทางแก้ไข

- **จับตลาดกลุ่มกำลังซื้อสูง** – โฟกัสโครงการนาวาร่าทั้งสองทำเลที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงขึ้น หรือกลุ่มที่มีความมั่นคงทางการเงิน
- **โปรแกรมช่วยเหลือการเงิน** – พัฒนาโปรแกรมร่วมกับสถาบันการเงิน เช่น การล็อคอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก หรือการผ่อนดาวน์ที่ยืดหยุ่น หรือการให้โปรโมชั่นที่ทำให้รายจ่ายครอบครัวลดลงหลังซื้อบ้านแล้ว
- **บริหารต้นทุนทางการเงิน** – พิจารณาการออกตราสารหนี้หรือลดการพึ่งพาเงินกู้ระยะสั้น รวมถึงการเร่งขายสินค้าในบางโครงการที่กำลังจะหมดภาระหนี้

2. **ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่อ่อนตัว**

ปัญหา

- GDP ไทยคาดว่าจะเติบโตเพียง 2.7%-3.0% ส่งผลให้การใช้จ่ายของประชาชนชะลอตัว
- ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก เช่น ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และภาวะเงินเฟ้อ อาจกระทบต่อกำลังซื้อ

แนวทางแก้ไข

- **ขยายไปยังกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง** (Real Demand) – เน้นบ้านราคากลาง (3-10 ล้านบาท) ที่ยังคงมีกำลังซื้อสูง และเพิ่มเติมกลุ่มลูกค้าต่างชาติ
- **เพิ่มมูลค่าผ่าน Smart Home และฟังก์ชันใหม่ๆ** – การใช้เทคโนโลยี IoT, ระบบพลังงานทางเลือก หรือบ้านที่ออกแบบตามหลัก Universal Design เพื่อรองรับ Aging Society และกลุ่มลูกค้าใหม่
- **เปิด Pre-Sales และใช้กลยุทธ์จองล่วงหน้า** (Early Bird Promotion) – เพื่อสร้างกระแสเงินสดหมุนเวียนก่อนโครงการเสร็จ หรือการทำแคมเปญพิเศษทางการเงินสำหรับลูกค้าซื้อเงินสด

3. **ความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างและที่ดินที่แพงขึ้น**

ปัญหา

- ราคาวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ และแรงงานยังคงสูงขึ้นต่อเนื่อง
- ราคาที่ดินในทำเลศักยภาพปรับตัวขึ้นเฉลี่ย 5-10% ต่อปี

แนวทางแก้ไข

- **ใช้วัสดุทดแทนและการก่อสร้างแบบโมดูลาร์** (Modular Construction) – เพื่อลดต้นทุนและเพิ่มความรวดเร็วในการก่อสร้าง
- Joint Venture **หรือ** Co-Development – จับมือกับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา เพื่อลดต้นทุนในการซื้อที่ดิน
- **พัฒนาเพิ่มสินค้าหลาย** segment **บนที่ดินที่มีเพื่อเพิ่มยอดขาย**
- **เน้นทำเลชานเมืองที่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับ** – เช่น รังสิต, บางนา-ตราด, ลำลูกกา, ศาลายา ซึ่งยังมีศักยภาพเติบโต

4. **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค**

ปัญหา

- ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับ “ความยั่งยืน” และ “พื้นที่สีเขียว” มากขึ้น
- คนรุ่นใหม่มองหาทางเลือกอื่น เช่น บ้านขนาดเล็ก (Tiny House) หรือโครงการแบบ Co-Living

แนวทางแก้ไข

- **พัฒนาโครงการที่เน้นพื้นที่สีเขียวและสิ่งแวดล้อม** – เช่น บ้านที่ใช้พลังงานแสงอาทิตย์ หรือโครงการที่มีป่าและสวนขนาดใหญ่
- **ใช้กลยุทธ์** Personalization – ออกแบบบ้านที่ลูกค้าสามารถปรับแต่งฟังก์ชันได้ตามไลฟ์สไตล์
- **เพิ่มพื้นที่ส่วนกลางแบบ** Multi-Purpose – เช่น Co-Working Space, Fitness และสวนสาธารณะในโครงการ หรือเพิ่มพื้นที่สำหรับสัตว์เลี้ยง

5. **ความเสี่ยงจากคู่แข่งและภาวะ** Over Supply

ปัญหา

- การแข่งขันสูงจากผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ เช่น AP, Land & Houses, Siri
- มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมมากขึ้นในบางทำเล

แนวทางแก้ไข

- **สร้างความแตกต่าง** (Unique Selling Point - USP) – เช่น ออกแบบบ้านที่มีฟังก์ชันพิเศษ, บ้านที่ใช้พลังงานสะอาด, โครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยขั้นสูง
- **เน้นกลยุทธ์การตลาดดิจิทัล** – ใช้ AI วิเคราะห์พฤติกรรมลูกค้า และทำการตลาดแบบ Targeted Marketing ผ่าน Social Media
- **สร้าง** Brand Loyalty – ทำโปรแกรมดูแลลูกค้าหลังการขาย เช่น บริการตรวจสภาพบ้านฟรี หรือโปรแกรมสะสมแต้มแลกบริการ

6. **ความเสี่ยงด้านกฎหมายและมาตรการภาครัฐ**

ปัญหา

- การเปลี่ยนแปลงผังเมืองที่เข้มงวดขึ้น ส่งผลต่อการขอใบอนุญาตก่อสร้าง
- มาตรการกำกับดูแลอสังหาริมทรัพย์ เช่น LTV (Loan-to-Value) อาจกระทบต่อการกู้ซื้อบ้าน

แนวทางแก้ไข

- ติ**ดตามแนวโน้มและข้อบังคับอย่างใกล้ชิด** – ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมโยธาธิการและผังเมือง
- **วางแผนการพัฒนาโครงการล่วงหน้า** – คำนึงถึงข้อกำหนดผังเมืองและความเป็นไปได้ทางกฎหมาย

7. **ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ภัยธรรมชาติ และวิกฤตโลก**

ปัญหา

- สภาพอากาศที่เปลี่ยนแปลง (Extreme Weather) อาจส่งผลต่อโครงการก่อสร้าง
- ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก เช่น ภาวะเงินเฟ้อ, สงครามการค้า

แนวทางแก้ไข

- **วัสดุก่อสร้างที่รองรับสภาพอากาศรุนแรง** – เช่น ผนังกันน้ำท่วม, ระบบระบายน้ำที่ดี
- **กระจายความเสี่ยงด้วยการ** Diversification – พัฒนาโครงการที่หลากหลาย เช่น บ้านแนวราบ หลาย Segment ในบางทำเล หรือเพิ่มทำเลต่างจังหวัด

สรุป

ในปี 2568 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่หลากหลาย แต่สามารถรับมือได้ด้วยกลยุทธ์ที่รอบคอบ เช่น การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ, การพัฒนาสินค้าที่เหมาะสม, การใช้เทคโนโลยีเพิ่มมูลค่าโครงการ, และการสร้างความแตกต่างที่ชัดเจน เพื่อให้สามารถแข่งขันและเติบโตได้

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจการพัฒนาด้านความรับผิดชอบต่อสังคมมาอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและบรรษัทภิบาล เพื่อพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและส่งมอบสินค้า และบริการที่ดี และตรงกับความต้องการของลูกค้าไปร้อมกับการพัฒนาบริษัทฯ ให้เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักบรรษัทภิบาล ด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

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

- ด้านเศรษฐกิจ : การบริหารจัดการอย่างเหมาะสม พร้อมรับมือกับการเปลี่ยนแปลง ปฏิบัติตามหลักการกำกับกิจการที่ดีตามหลักธรรมาภิบาล รวมถึงการมีส่วนช่วยในการพัฒนาชุมชนและโครงสร้างพื้นฐานที่ก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจระดับชุมชน เพื่อให้เติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ รวมถึงการสร้างผลตอบแทนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง มีความรับผิดชอบ โปร่งใส และเปิดเผยข้อมูล
- ด้านสังคม : ปฏิบัติตามกฎระเบียบ กฎหมาย ข้อตกลงระหว่างประเทศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนและสิทธิส่วนบุคคล การปฏิบัติต่อพนักงานในการจ้างงานอย่างเป็นธรรม สร้างสังคมและคุณภาพชีวิตที่ดี มีส่วนร่วมกับชุมชน รวมถึงการจ้างงานที่ดี เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืน
- ด้านสิ่งแวดล้อม : การดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ การพัฒนาโครงการ ทั้งภาคพื้นดิน น้ำ และอากาศ และการฟื้นฟู อนุรักษ์ รวมถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างรู้คุณค่า และใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง



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

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 เป้าหมายที่ 1 ยุติความยากจนทุกรูปแบบในทุกที่	คุณภาพชีวิตผู้คน	พนักงาน พันธมิตร ชุมชน	▪ กระจายรายได้และการจ้างงาน ▪ การจ้างงานกับผู้ประกอบการท้องถิ่นและร้านค้าท้องถิ่น	▪ กระจายรายได้และการจ้างงาน	
 เป้าหมายที่ 2 ยุติความหิวโหย บรรลุความมั่นคงทางอาหาร และยกระดับโภชนาการ และส่งเสริมเกษตรกรรมที่ยั่งยืน	คุณภาพชีวิตผู้คน				
 เป้าหมายที่ 3 สร้างหลักประกันการมีสุขภาวะที่ดี และส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับทุกคนในทุกช่วงวัย	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร		▪ คุณภาพสินค้าและบริการ ▪ การดูแลสุขภาวะอนามัยและความปลอดภัยในการทำงานของพนักงานและแรงงาน ▪ การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	▪ การสร้างความตระหนักในการใช้พลังงานทดแทนให้แก่ลูกค้า

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
				▪ การออกแบบโดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยของลูกค้าที่พักอาศัย ▪ การบริหารจัดการชุมชน ▪ การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม	
 เป้าหมายที่ 4 สร้างหลักประกันว่าทุกคนมีการศึกษาที่มีคุณภาพอย่างครอบคลุมและเท่าเทียม และสนับสนุนโอกาสในการเรียนรู้ตลอดชีวิต	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		▪ การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ และการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพของบุคลากรในบริษัทฯ ▪ สนับสนุนโอกาสทางการศึกษาให้แก่ผู้ด้อยโอกาส ▪ แบ่งปันประสบการณ์และให้ความรู้กับสังคม ▪ มอบทุนการศึกษาให้บุตรพนักงาน และให้แก่ชุมชนใกล้เคียง	

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 เป้าหมายที่ 5 บรรลุความเสมอภาคระหว่างเพศ และเพิ่มบทบาทของสตรีและเด็กหญิงทุกคน	คุณภาพชีวิตผู้คน	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร		▪ สนับสนุนความเสมอภาคทางเพศภายในบริษัทฯ ▪ การปฏิบัติต่อลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน	
 เป้าหมายที่ 6 สร้างหลักประกันเรื่องน้ำและการสุขาภิบาล ให้มีการจัดการอย่างยั่งยืนและมีสภาพพร้อมใช้ สำหรับทุกคน	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน			▪ การบริหารจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อม ▪ การนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ ▪ คำนึงถึงการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ ▪ การสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงพื้นที่สาธารณะ
	ความเจริญ	ลูกค้า ชุมชน		▪ การรรออกแบบบ้านให้มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ มีการรับแสงและลมจากธรรมชาติ	▪ การรรออกแบบบ้านให้มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ มีการรับแสงจากธรรมชาติ

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
เป้าหมายที่ 7 สร้างหลักประกันว่าทุกคนเข้าถึงพลังงานสมัยใหม่ในราคาที่สามารถซื้อหาได้ เชื่อถือได้ และยั่งยืน				▪ การให้แผงโซล่ากับบ้านในโครงการ	▪ แผนการบริหารจัดการการใช้พลังงาน ▪ มีการจัดกิจกรรมเพื่อลดการใช้พลังงาน
 เป้าหมายที่ 8 ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุม และยั่งยืน การจ้างงานเต็มที่และ มีผลิตภาพ และการมีงานที่มีคุณค่าสำหรับทุกคน	ความเจริญ	ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน	▪ ส่งเสริมการจ้างงานและสนับสนุนผลตอบแทนที่เป็นธรรม ▪ ผลตอบแทนจากการเติบโตของบริษัทฯ ▪ มีการกำหนดผลตอบแทนและการเติบโตของรายได้และกำไรอย่างเหมาะสม ▪ ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจของผู้มีส่วนได้เสีย	▪ การพัฒนาทรัพยากรบุคคล ▪ นโยบายส่งเสริมให้มีการจ้างงาน และการทำงานอย่างเหมาะสมในทุกเพศ	
	ความเจริญ	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร	▪ การพัฒนาสินค้าบริการ และนวัตกรรม		▪ การใช้ทรัพยากร ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
เป้าหมายที่ 9 สร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรม ที่ครอบคลุมและยั่งยืน และส่งเสริมนวัตกรรม					▪ สนับสนุนการวิจัยเพื่อปรับปรุงกระบวนการก่อสร้าง
 เป้าหมายที่ 10 ลดความไม่เสมอภาคภายในและระหว่างประเทศ	ความเจริญ	ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		▪ ปฏิบัติกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียม ▪ เคารพสิทธิมนุษยชน และให้ความสำคัญกับการให้โอกาสที่เท่าเทียมแก่ผู้พิการ	
 เป้าหมายที่ 11 ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ มีความครอบคลุม ปลอดภัย ยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง และยั่งยืน	ความเจริญ	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน		▪ การพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงพื้นที่สีเขียวให้แก่ชุมชน ▪ การพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืน ▪ พัฒนาโครงการบนพื้นที่ขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่	▪ การจัดการมลพิษและของเสียในชุมชน

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
				▪ สร้างชุมชนที่น่าอยู่ ที่ปลอดภัยเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการสร้างสังคม	
 เป้าหมายที่ 12 สร้างหลักประกันให้มีแบบแผนการผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน	▪ การจัดซื้อจัดจ้าง ▪ การบริหารห่วงโซ่คุณค่า	▪ ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน ▪ วางแผนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ▪ ส่งเสริมให้มีการรีไซเคิลและการลดปริมาณขยะภายในองค์กร ▪ ออกแบบโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน	▪ ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน ▪ วางแผนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ▪ ส่งเสริมให้มีการรีไซเคิลและการลดปริมาณขยะภายในองค์กร ▪ ออกแบบโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน
 เป้าหมายที่ 13 ปฏิบัติการอย่างเร่งด่วนเพื่อต่อสู้กับการ	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ชุมชน			▪ ออกแบบโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ▪ พัฒนากระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ▪ มีมาตราการจัดการผลกระทบของการ

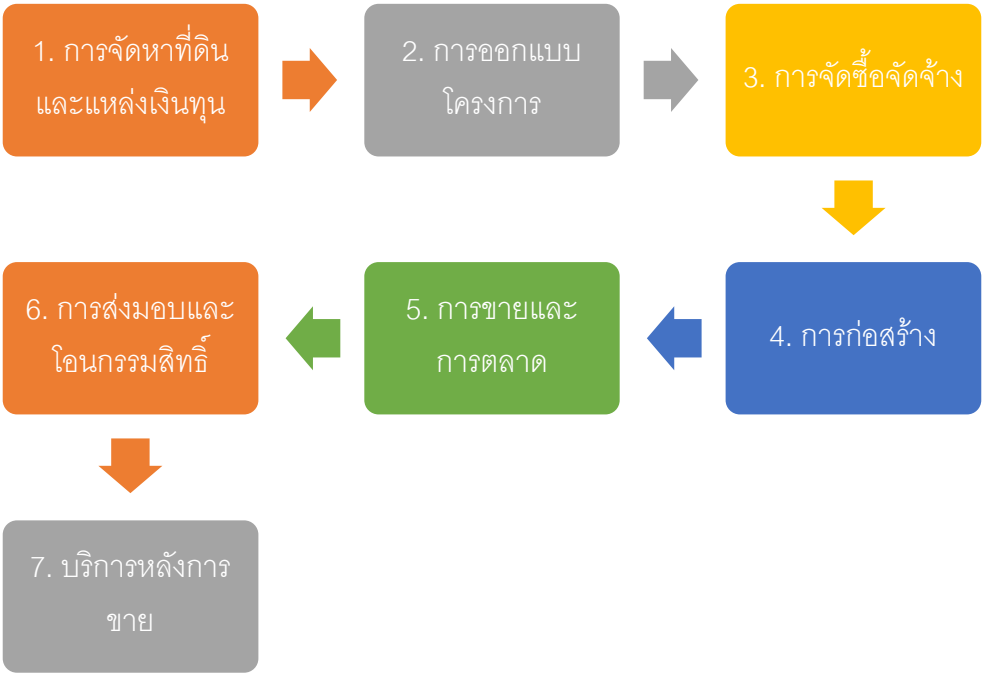
ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
เปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและผลกระทบที่เกิดขึ้น					เปลี่ยนแปลงสภาพอากาศ
 เป้าหมายที่ 14 อนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากมหาสมุทร ทะเล และทรัพยากรทางทะเลอย่างยั่งยืน เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม				
 เป้าหมายที่ 15 ปกป้อง ฟื้นฟู และสนับสนุนการใช้ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน จัดการป่าไม้ที่ยั่งยืน ต่อสู้การกลายสภาพเป็นทะเลทราย หยุดการเสื่อมโทรมของที่ดินและฟื้นสภาพกลับมาใหม่ และหยุดการ	ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ชุมชน			▪ มีการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อระบบนิเวศเดิม ▪ ดำเนินการก่อสร้างโดยหลีกเลี่ยงและป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อระบบนิเวศ ▪ รักษาและดูแลระบบนิเวศภายในโครงการให้มีความสมบูรณ์และยั่งยืน

ประเด็น SDGs		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
			มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
สูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพ					
 เป้าหมายที่ 16 ส่งเสริมสังคมที่สงบสุขและครอบคลุมเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ให้ทุกคนเข้าถึงความยุติธรรม และสร้างสถาบันที่มีประสิทธิผล รับผิดชอบ และครอบคลุมในทุกระดับ	สันติภาพ	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น		▪ การต่อต้านทุจริตคอรัปชั่น ▪ การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม ▪ การดูแลและการให้บริการอย่างเป็นมาตรฐานและยุติธรรม	
 เป้าหมายที่ 17 เสริมความแข็งแกร่งให้แก่กลไกการดำเนินงานและฟื้นฟูหุ้นส่วนความร่วมมือระดับโลก เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน	หุ้นส่วนเพื่อบรรลุเป้าหมาย	ลูกค้า พนักงาน พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น			▪ การเติบโตทางธุรกิจ ▪ การพัฒนาสินค้าและบริการ ▪ การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม ▪ การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

3.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ เป็นดังนี้



ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
1. การจัดหาที่ดินและแหล่งเงินทุน	▪ การสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อการพัฒนาโครงการ ▪ การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย และวิเคราะห์คู่แข่ง ▪ การจัดหาแหล่งเงินทุน	▪ พนักงาน ▪ เจ้าของที่ดิน ▪ ชุมชน
2. การออกแบบโครงการ	▪ การออกแบบโครงการ การจัดสรรพื้นที่และรูปแบบโครงการ ▪ ความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ▪ การคัดเลือกวัสดุในการก่อสร้าง ▪ การยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่างๆ	▪ พนักงาน ▪ คู่ค้า ▪ หน่วยงานภาครัฐ
3. การจัดซื้อจัดจ้าง	▪ การสรรหา คัดเลือกผู้รับเหมา ▪ การจัดหาวัสดุในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ	▪ พนักงาน ▪ คู่ค้า
4. การก่อสร้าง	▪ กระบวนการกฎเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมา ▪ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม ▪ การควบคุมงานก่อสร้าง และการตรวจสอบ	▪ พนักงาน ▪ คู่ค้า ▪ ชุมชน

ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
	■ การดูแลสภาพแวดล้อมเพื่อไม่ให้ชุมชนโดยรอบได้รับผลกระทบ ■ การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดปริมาณการปล่อยมลภาวะ ของเสียต่างๆ จากการก่อสร้าง ■ การปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการ ■ การดูแลรับเรื่องร้องเรียน	■ หน่วยงานภาครัฐ
5. การขายและการตลาด	■ การให้ข้อมูลที่ชัดเจนต่อลูกค้า ■ การดูแลรักษาข้อมูลของลูกค้า ■ การสำรวจความพึงพอใจ ■ เครื่องมือมนการสือสารการตลาด ■ กิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด	■ พนักงาน ■ ลูกค้า ■ สถาบันการเงิน ■ คู่ค้า
6. การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์	■ การอำนวยความสะดวกต่อลูกค้าในการดำเนินการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ■ การตรวจรับบ้าน และการแก้ไขงานต่างๆ การโอนกรรมสิทธิ์	■ ลูกค้า ■ พนักงาน ■ สถาบันการเงิน ■ หน่วยงานภาครัฐ
7. บริการหลังการขาย	■ นิติบุคคล ■ การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า ■ การดูแลรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ	■ ลูกบ้าน ■ พนักงาน

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
พนักงาน	■ ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม ■ การพัฒนาทักษะความรู้ของพนักงาน ■ สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี และมีความปลอดภัย ■ ความเท่าเทียมและสิทธิขั้นพื้นฐาน ■ ความมั่นคงและความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน ■ การส่งเสริมคุณภาพชีวิต เน้นการมีความสมดุลชีวิตและการทำงาน ■ ได้รับการสื่อสารนโยบายและกระบวนการต่างๆ ของบริษัทฯ ■ ให้ความสำคัญกับพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมกัน	■ วิสัยทัศน์และนโยบายของบริษัทฯ ■ ประกาศข้อบังคับ และกฎระเบียบของบริษัทฯ ■ กิจกรรมต่างๆ ของบริษัท	■ การดูแลและปฏิบัติอย่างเท่าเทียม ■ การสื่อสารเป้าหมาย กลยุทธ์ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ■ การสนับสนุนศักยภาพการทำงาน ค่าตอบแทน สวัสดิการ การแต่งตั้ง และโยกย้ายอย่างเป็นธรรม ■ การกำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน ■ พนักงานมีความผูกพันกับองค์กร
ผู้ถือหุ้น / นักลงทุน	■ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ■ การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงต่อเวลา เชื่อถือได้ ■ การบริหารเป็นไปตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถตรวจสอบได้ ■ ผลตอบแทนจากการลงทุน	■ การประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี ■ รายงานประจำปี ■ กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน(Opportunity Day) ■ การเผยแพร่ข่าวผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ■ เว็บไซต์บริษัทฯ ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์	■ การปฏิบัติตามแนวทางและกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ■ การปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ■ การจ่ายเงินปันผล ผลตอบแทนที่มีความเหมาะสม เป็นไปตามนโยบาย ■ การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน โปร่งใส ■ การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	■ มีการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล ■ ราคาหลักทรัพย์มีมูลค่าสูงขึ้น ■ มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ■ การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี	■ Line Official : @KUN-Insight ■ การติดต่อทางโทรศัพท์และอีเมล์	■ มีช่องทางสำหรับการเปิดเผยข้อมูลและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
ลูกค้า	■ การผลิตสินค้าที่มีคุณภาพ มีความปลอดภัย และราคาที่เหมาะสม เป็นธรรม ■ ได้รับการสื่อสาร ข้อมูลของผลิตภัณฑ์อย่างถูกต้อง ■ ได้รับการบริการหลังการขายที่รวดเร็ว ตรงเวลา และการให้ข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน ■ มีช่องทางในการแสดงความคิดเห็น เสนอแนะ และร้องเรียนที่สะดวก ■ การสร้างความพึงพอใจ การบริหารจัดการข้อร้องเรียนได้รวดเร็ว ■ การเคารพสิทธิของลูกค้า ■ การรักษาข้อมูลความรับของลูกค้า	■ เว็บไซต์บริษัทฯ ■ ช่องทางออนไลน์ต่างๆ เช่น Facebook , Instagram, Line Official ■ แบบสอบถามสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า	■ พัฒนาสินค้าให้มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับปรุงอย่างรวดเร็ว ■ การปฏิบัติตานโยบายเรื่องการปกป้องคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ■ การรักษาความลับของลูกค้า ■ มีการจัดทำเอกสารสัญญาตามมาตรฐาน ■ ดูแลรับเรื่องการแจ้งซ่อมและระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า
คู่ค้า / ร้านค้า / ผู้รับเหมา	■ การจัดซื้อ จัดจ้างที่เป็นธรรม และปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน	■ การเปิดการร้องเรียน ■ การแบ่งปันความรู้ ■ มีการประเมินผลผู้รับเหมา ร้านค้า	■ การปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นธรรมและเท่าเทียม

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	▪ หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกการจัดซื้อ จัดจ้างที่ชัดเจน ▪ การจัดซื้อ จัดจ้าง อย่างต่อเนื่อง ▪ การปฏิบัติงานตรงตามสัญญา ▪ การให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม ▪ การสร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ ▪ สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน ▪ การเคารพในสิทธิมนุษยชน		▪ การปฏิบัติตามกรอบแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างอย่างสุจริต เป็นธรรม และตรวจสอบได้ ▪ การรักษาความลับ ข้อมูลทางการค้า ▪ การแบ่งปันความรู้
ชุมชน	▪ มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ▪ การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆ	▪ การจัดกิจกรรม และการช่วยเหลือชุมชนบริเวณใกล้เคียง	▪ มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม ▪ สนับสนุนการพัฒนาคุณภาพชีวิต เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัยให้สังคมและสิ่งแวดล้อม ▪ การสำรวจความต้องการ ความพึงพอใจ และผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง
หน่วยงานราชการ	▪ ดำเนินการตามข้อกำหนดกฎหมาย / กฎระเบียบตามที่ราชการกำหนด ▪ ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ▪ ให้ความร่วมมือต่อหน่วยงานราชการตามที่ร้องขอ	▪ รายงานประจำปี ▪ การศึกษาและอบรมเกี่ยวกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ	▪ การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ▪ หน่วยงานราชการให้ความเชื่อมั่นในการทำธุรกิจ
หน่วยงานกำกับภายนอก	▪ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและมีธรรมาภิบาล	▪ การรายงานผลการดำเนินงาน ▪ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	▪ เป็นบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาล

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
	■ ปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ■ การแสดงความเคารพด้านสิทธิมนุษยชน	■ จรรยาบรรณธุรกิจ ■ กฎเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด ■ การแสดงความเคารพด้านสิทธิมนุษยชน	
คู่แข่ง	■ การแข่งขันที่เป็นธรรม ■ การรักษามารยาททางธุรกิจ	■ นโยบายของบริษัทฯ	■ ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันที่ดี ■ ดำเนินการแข่งขันอย่างเป็นธรรม
เจ้าหนี้	■ ชำระหนี้ตรงตามกำหนด ■ ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ อย่างเคร่งครัด ■ ใช้เงินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์	■ สัญญาและเงื่อนไขการชำระหนี้	■ ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการชำระหนี้ ■ บริหารจัดการเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ■ บริหารเงินให้มีประสิทธิภาพ ฐานะการเงินที่มั่นคง

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบาย แนวทางในการอนุรักษ์พลังงาน และการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานตั้งแต่กระบวนการจัดหาที่ดิน การออกแบบ การก่อสร้าง จนถึงการเข้าอยู่อาศัย เพื่อให้มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างสมดุล และมั่นใจได้ว่ามีการบริหาร การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ส่งผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดหรือไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง มีการจัดทำแผนงานในการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยเริ่มตั้งแต่ก่อนการก่อสร้าง, ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก่อนการก่อสร้าง	▪ การออกแบบจะมีการวางผังโครงการ การวางผังบ้าน โดยจะคำนึงถึงทิศทางลมและแสงแดด ▪ การเน้นพื้นที่สีเขียว การเก็บรักษาคงสภาพทรัพยากรธรรมชาติ ▪ การออกแบบเพื่อรองรับสถานการณ์ภัยพิบัติ เช่น น้ำท่วม ▪ การออกแบบระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้เกิดการใช้น้ำ ไฟ อย่างมีประสิทธิภาพ
ระหว่างการก่อสร้าง	▪ การสำรวจชุมชนข้างเคียง ▪ การคำนวณจัดทำ BOQ ▪ การก่อสร้างที่ลดการเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ลดของเสีย มลพิษต่างๆ ▪ การบริหารจัดการควบคุมคุณภาพ
หลังการก่อสร้าง	▪ การให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการนิติบุคคลด้านระบบสาธารณูปโภค ▪ การประชาสัมพันธ์ สื่อสารเรื่องการกำจัดของเสียต่างๆ เช่น การจัดการขยะ การป้องกันฝุ่นละออง

1) แนวปฏิบัติการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย และสภาพแวดล้อม

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

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

2) แนวปฏิบัติการจัดการระบบนิเวศ และความหลากหลายทางชีวภาพ
- การกำหนดแนวทางในการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ ถูกต้องตามกฎหมายข้อบังคับ รวมถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- การเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์ในการก่อสร้างที่มาจากแหล่งผลิตที่ถูกต้องตามกฎหมาย มิได้มาจากพื้นที่ที่มีประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ และลดการก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก
- การจัดให้มีมาตรการดูแลการจัดการสิ่งแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และระบบนิเวศ เพื่อลดการเกิดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการ
- การส่งเสริมให้พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียตระหนักถึงผลกระทบด้านระบบนิเวศ และความหลากหลายทางชีวภาพจากการดำเนินธุรกิจ และการปลูกจิตสำนึกให้พนักงานมีส่วนร่วมในการแสดงความรับผิดชอบ
- การเปิดเผย การสื่อสารเรื่องการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ รวมถึงมาตรการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนให้กับชุมชน และสังคม ในกรณีพบเห็นการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการทำลายระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

3) แนวปฏิบัติการดูแลและการพัฒนาสังคม
- การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- การสนับสนุนการมีส่วนร่วม และการพัฒนาชุมชน และสังคม ให้มีคุณภาพชีวิติที่ดี
- 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

พลังงานไฟฟ้าเป็นทรัพยการที่มีความสำคัญต่อกระบวนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้ลดการใช้พลังงานภายในบริษัทฯ และเพื่อนำบริษัทฯ พัฒนาได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบสำนักงาน และโครงการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม โดยเน้นเรื่องทิศทางลม และแสงแดด เพื่อเป็นการประหยัดการใช้พลังงานไฟฟ้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสินค้าและผลิตภัณฑ์ด้านคุณภาพ ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม โดยเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อที่จะเป็นการพัฒนาประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน

โดยบริษัทฯ มีการตั้งเป้าหมายในการลดใช้พลังงานให้ได้ โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของบริษัทฯ

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)	**ร้อยละ**	**ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)**	**ร้อยละ**	**ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)**	**ร้อยละ**
สำนักงานใหญ่	109,157	80.51	107,970	72.00	95,366	57.63
สำนักงานขาย	26,417	19.49	41,998	28.00	70,112	42.37
รวม	**135,574**	**100.00**	**149,968**	**100.00**	**165,478**	**100.00**

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเปิดสำนักงานขายสำหรับโครงการใหม่

2) การจัดการน้ำ

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

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

3) การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ

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

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

4) การบริหารจัดการของเสียในโครงการ

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบการนำขยะออกจากพื้นที่ทั้งหมดเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ (ขยะที่เกิดจากงานก่อสร้าง และขยะที่เกิดจากคนงาน) โดยจัดการขยะเศษวัสดุจากการก่อสร้างทางบริษัทฯ ได้มีแจ้งให้ผู้รับเหมาจัดเก็บและรวบรวม เช่น เศษปูน หิน เหล็ก ให้เรียบร้อย รวมถึงการกวาดชำระล้างทำความสะอาดบริเวณโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเป็นประจำ สำหรับขยะที่เกิดจาคนงานผู้รับเหมาจะต้องควบคุมคนงานให้คัดแยกขยะ 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 เป็นเจ้าของเอง) การใช้สารเคมีในการบำบัดน้ำเสีย การรั่วซึม/รั่วไหล จากกระบวนการหรือกิจกรรม ก๊าซหุ้งต้ม 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 โดยครอบคลุมสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีปริมาณการใช้ไฟจากอาคารสำนักงาน สำนักงานขาย จำนวน 2 แห่ง และรถกอล์ฟไฟฟ้า จำนวน 2 คัน
ประเภทที่ 3 (Scope 3)	การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมด้านอื่นๆ เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้กระดาษของบริษัทฯ การใช้น้ำประปา

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

ปริมาณการใช้น้ำมัน

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ปริมาณการใช้น้ำมัน (ลิตร)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้น้ำมัน (ลิตร)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้น้ำมัน (ลิตร)	ร้อยละ
น้ำมันเบนซิล	2,582.56	78.71	2,662.70	76.00	2,900.49	76.63
น้ำมันดีเซล	698.70	21.29	840.65	24.00	884.49	23.37
รวม	**3,281.26**	**100.00**	**3,503.35**	**100.00**	**3,784.982**	**100.00**

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

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของบริษัทฯ

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ชั่วโมง)	ร้อยละ
สำนักงานใหญ่	109,157	80.51	107,970	72.00	95,366	57.63
สำนักงานขาย	26,417	19.49	41,998	28.00	70,112	42.37
รวม	**135,574**	**100.00**	**149,968**	**100.00**	**165,478**	**100.00**

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเปิดสำนักงานขายสำหรับโครงการใหม่

ประเภทที่ 3 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมด้านอื่นๆ เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้กระดาษของบริษัทฯ การใช้น้ำประปา โดยบริษัทฯ จะเริ่มเก็บข้อมูลสถิติตัวเลขในปี 2565 เป็นต้นไป

ปริมาณการใช้น้ำ

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	ร้อยละ
สำนักงานใหญ่	4,285	86.51	2,515	65.46	2,567	1.53
สำนักงานขาย	668	13.49	1,327	34.54	164,988	98.47

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	ร้อยละ
รวม	4,953	100.00	3,842	100.00	167,555	100.00

ปริมาณการใช้น้ำเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเปิดสำนักงานขายสำหรับโครงการใหม่ รวมถึงพื้นที่โครงการที่เปิดมีขนาดใหญ่

ปริมาณการใช้กระดาษ

	ปี 2566		ปี 2567	
	ปริมาณการใช้กระดาษ (แผ่น)	ร้อยละ	ปริมาณการใช้กระดาษ (แผ่น)	ร้อยละ
สำนักงานใหญ่	91,050	83.88	90,000	76.60
สำนักงานขาย	17,500	16.12	27,500	23.40
รวม	108,550	100.00	117,500	100.00

3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะสนับสนุนการจ้างงานแก่กลุ่มผู้ด้อยโอกาส (ผู้พิการ ทุพลภาพ) เพื่อสร้างโอกาส สร้างอาชีพและรายได้ที่มั่นคง และเป็นส่วนหนึ่งของการบรรลุเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีกลุ่มผู้ด้อยโอกาสเข้ามาสมัครทำงานที่บริษัทฯ

3.4.1.1 การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้าน เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของการให้คุณค่ากับอัตลักษณ์ของบุคคลแต่ละคน โดยมีการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพ รวมถึงการปฏิบัติต่อกันอย่างเสมอภาค และต่อต้านการละเมินสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี การเคารพสิทธิมนุษยชนของเพื่อนร่วมงานตลอดจนการไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานหลังจากพ้นสภาพการเป็นพนักงานไปแล้ว

3.4.1.2 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมในทุกด้าน มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน สวัสดิการ และสิทธิแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยกำหนดหลักการในการสรรหา คัดเลือก การว่าจ้างพนักงานอย่างเป็นธรรม

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

3.4.2.1 พนักงาน

บริษัทฯ มีการว่าจ้างพนักงานโดยพิจารณาคุณสมบัติที่เหมาะสมกับองค์กรและตำแหน่งงาน โดยสนับสนุนการจ้างงานอย่างเป็นธรรม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติ รวมถึงไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้สมัครด้านเพศ เชื้อชาติ ศาสนา และไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน ต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก และไม่จ้างงานกับคู่ค้าที่มีการกระทำดังกล่าว และมีการเก็บข้อมูลเฉพาะบุคคลในการสมัครงานเป็นความลับ

- การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน

  บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของผู้สมัครงาน และพนักงาน ทั้งพนักงานปัจจุบัน และพนักงานที่พ้นสภาพจากการเป็นพนักงานแล้ว โดยมีการปฏิบัติงานเรื่องการเข้าถึงข้อมูลและการเผยแพร่ข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน ทั้งนี้ จะต้องได้รับความยินยอมจากพนักงานในการให้บริษัทฯ เข้าถึงข้อมูลและความเป็นส่วนตัวต่างๆ ที่เป็นสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน

- การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

- การป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน

  บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องการป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการบริหารจัดการทรัพยาบุคคล เนื่องจากเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ทุกคนจะต้องได้รับอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ มีการปฏิบัติตามข้อบังคับเกี่ยวกับการจ้างงานและการปฏิบัติต่อพนักงานตามกฎหมายแรงงาน และประเด็นอื่นที่อาจส่งผลต่อการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ข้อจำกัดเรื่องเพศ เชื้อชาติ ศาสนา

โดยบริษัทฯ จะพิจารณาถึงความสามารถและความเหมาะสมของผู้สมัครงานเป็นสำคัญ บริษัทฯ มีช่องทางในการร้องเรียนเรื่องการละเมิดสิทธิมนุษยชน

- การจ้างงาน

สำหรับการสรรหาว่าจ้างพนักงาน บริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติที่เหมาะสมและตำแหน่งที่ต้องการ 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 และรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม โดยจะมีการสื่อสารเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดลล้อมในการทำงานให้พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานได้ตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติงานเรื่องความปลอดภัยอาชีวอนามัย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบความปลอดภัยของโครงการก่อสร้างต่างๆ 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 ซึ่งจะมีการทำความสะอาดทุกวันในช่วงเช้า กลางวัน และช่วงเย็น มีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นต้น

สำหรับการปฏิบัติงานของพนักงานที่จะต้องทำงานหน้างาน จะต้องมีการสวมใส่อุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคลขณะทำงาน การรักษาความสะอาดในพื้นที่และภายในโครงการ การทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงดัง การทำงานที่เกิดฝุ่นละออง การทำงานบนที่สูง การรักษาสุขภาพอนามัยส่วนบุคคล และมีการกำกับดูแล ตรวจสอบการทำงานที่ไม่ปลอดภัยต่างๆ

ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวไรัสโคโรน่า ทางบริษัทฯ มีแผนการรับมือกับเหตุการณ์ดังกล่าว โดยมีการกำหนดมาตรการป้องการดูแลความปลอดภัย 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 ครอบครัวพนักงาน และลูกบ้าน ให้ได้รับวัคซีนให้ได้มากที่สุด

- สวัสดิการของพนักงาน

บริษัทฯ มีการจัดสวัสดิการให้กับพนักงานอย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง สร้างความผูกพันธ์ในองค์กร และรักษาพนักงาน ซึ่งมีการกำหนดโครงสร้างผลตอบแทน และสวัสดิการที่สร้างแรงจูงใจ การจ่ายผลตอบแทนในการทำงาน

ที่เหมาะสมกับผลงาน ความสามารถ การกำหนดโครงสร้างเงินเดือนเพื่อให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ และผลการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและความเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และอยู่ในอัตราที่จะต้องสามารถแข่งขันได้ และเพื่อดึงดูดใน จูงใจและรักษาผู้บริหารและพนักงานซึ่งมีความสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ในระยะยาว

สำหรับการจ่ายโบนัสนั้น จะดำเนินการจ่ายโดยให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละปี อีกทั้งพิจารณาร่วมกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน (OKRs) ของผู้บริหารและพนักงานแต่ละบุคคล เพื่อให้การพิจารณาสอดคล้องกับผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว

(1) สวัสดิการที่เป็นตัวเงิน

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว 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 ตรงความต้องการของลูกค้าทั้งทำเล พื้นที่ใช้สอย ความสะดวกสบาย และราคาคุ้มค่า ซึ่งบริษัทฯ มีการพัฒนาสินค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ตรงความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ไลฟ์สไตล์ที่มีการปรับเปลี่ยนตามยุคสมัย

ในปี 2564 ทางบริษัทฯ ได้ร่วมมือกับ บริษัท เอแอลที เทเลคอม จำกัด (มหาชน) ในการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากเซลล์แสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร (Solar Rooftop)ภายในโครงการบ้านจัดสรรของคุณาลัย เบื้องต้นจะนำร่องโปรเจคแรกโครงการคุณาลัย พรีม 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

ในปี 2565 ทางบริษัทฯ ได้ร่วมโครงการโครงการ Care the Wild : ปลูกป้อง Plant & Protect (ปลูกไม้ ให้ได้ป่าและปกป้องผืนป่า) ป่าชุมชนบ้านอ้อย บ้านบุญเริง ซึ่งทางบริษัทฯ ร่วมปลูกจำนวน 1 ไร่ จำนวน 200 ต้น







ในปี 2566 ทางบริษัทฯ ได้มีการนำชุดเครื่องครัวของ SEAFORM - German Kitchens & Wardrobes - since 1917 ประเทศเยอรมนี มาติดตั้งสำหรับโครงการ นาวาร่า รังสิตคลอง 2 และโครงการ นาวาร่า พระราม2 – บางขุนเทียน โดยชุดเครื่องครัวที่บริษัทฯ คัดเลือกมาได้รับสัญลักษณ์ต่างๆ ดังนี้

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

	PEFC บริษัทของเราได้รับรองมาตรฐาน PEFC ซึ่งเป็นการรับประกันว่าไม้ที่ใช้ในการผลิตครัวและตู้เสื้อผ้าของเรามาจากป่าที่ได้รับการจัดการอย่างยั่งยืน ■ PEFC: ย่อมาจาก Programme for the Endorsement of Forest Certification (โครงการรับรองการจัดการป่าอย่างยั่งยืน) เป็นองค์กรไม่แสวงผลกำไรที่ส่งเสริมการจัดการป่าอย่างยั่งยืนผ่านการรับรองโดยหน่วยงานอิสระ ■ เน้นย้ำถึงการใช้ไม้ที่มาจากแหล่งทดแทน ปกป้องสิ่งแวดล้อม และอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ

ในปี 2567 บริษัทฯ ร่วมมือ “ยูซีโอ เอสดีจี” ลงนามร่วมมือแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ความยั่งยืน สิ่งแวดล้อม และรณรงค์ขจัดการขยะไม่ย่อยสลาย “น้ำมันปรุงอาหารใช้แล้ว” เพื่อส่งต่อเป็นพลังงานเชื้อเพลิงอากาศยานที่ยั่งยืน สู่หมู่บ้านสีเขียวรายแรกในไทย บริษัทฯได้ต่อยอดการพัฒนาโครงการบ้านสำหรับชีวิตรูปแบบใหม่กับความมุ่งมั่นที่จะ “สร้างพื้นที่ สร้างความสุข” ให้มีความยั่งยืนเพื่ออนาคตที่ดีกว่า โดยจับมือกับ บริษัท ยูซีโอ เอสดีจี จำกัด ผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาที่ยั่งยืน ขจัดปัญหาขยะที่ย่อยสลายไม่ได้อย่าง “น้ำมันปรุงอาหารใช้แล้ว Used Cooking Oil (UCO)” จากครัวเรือนหรือบ้านพักอาศัย ซึ่งหากทิ้งไปตามระบบระบายจะส่งผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมและคนในชุมชน โดยจะมีการถ่ายทอดและแลกเปลี่ยนความรู้ ของสององค์กร เพื่อสร้างพื้นที่สีเขียว และพื้นที่สำหรับ การอยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มุ่งสู่ Green City, Green Village ร่วมกันผ่านโครงการนำน้ำมันปรุงอาหารใช้แล้วจากครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร หรือชุมชน ส่งต่อเพื่อแปรรูปเป็นพลังงานเชื้อเพลิงอากาศยานยั่งยืน Sustainable Aviation Fuel (SAF) กับ บริษัท ธนโชคน้ำมันพืช (2012) จำกัด และ บริษัท บีเอสจีเอฟ จำกัด บริษัทในกลุ่ม บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ BCP ซึ่งทางคุณาลัยเชื่อมั่นว่าจะได้รับความร่วมมือจากสมาชิกลูกบ้านอย่างแน่นอน



3.4.2.3 **ชุมชนและสังคม**

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

- พนักงาน : การจัดสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม พัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ โดยยึดหลักการเคารพสิทธิมนุษยชน และส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสาธารณะในการร่วมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม 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 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอรัปชั่นในการดำเนินกิจการ การบริหารงานอย่างโปร่งใส รับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีการกำหนดนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนรับทราบ เพื่อที่จะได้นำไปปฏิบัติตามเป็นในทางทิศทางเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสการทุจริต และมีการกำหนดขั้นตอนในการดำเนินการเมื่อได้รับการแจ้งเบาะแส เพื่อให้มีการดำเนินการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

3.4.2.5 การบริหารจัดการคู่ค้า

บริษัทฯ จะต้องดำเนินกิจการโดยอาศัยความร่วมมือจากคู่ค้า ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงาน การประเมินผลงาน การคัดเลือกคัดกรองคู่ค้า เพื่อนำไปพัฒนาสินค้าที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า โดยจะมีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานประจำทุกปี

<u>เกณฑ์การประเมิน</u>

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

3.4.2.6 การบริหารจัดการรักษาสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง

บริษัทฯ ดำเนินงานโดยคำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อมปฏิบัติตามเกณฑ์และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัยโครงการ การดำเนินต่างๆ มีการกำหนดแผนงานด้านความปลอดภัย การเตรียมเพื่นที่ก่อสร้าง ขณะก่อสร้าง และหลังจากการก่อสร้าง ซึ่งจะการแจ้งให้ผู้รับเหมารับทราบเรื่องมาตรการความปลอดภัย ทั้งพื้นที่ก่อสร้าง และพื้นที่ข้างเคียง รวมถึงพนักงานก่อสร้างจะต้องมีเครื่องมือ อุปกรณ์ป้องกันในขณะปฏิบัติงาน หรือสำหรับบุคคลที่จะต้องเข้าในพื้นที่

การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินงานต่างๆ จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดทั้งภายในโครงการและพื้นที่รอบข้าง ซึ่งมีมาตรการในการดูแลสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำ ฝุ่นละออง และบริเวณพื้นที่สีเขียว

โดยบริษัทฯ จะมีการดูแล ตกแต่งต้นไม้บริเวณโครงการอย่างสม่ำเสมอ การออกแบบบ้านเพื่อให้ได้รับลมและแสงจากธรรมชาติ และปัจจุบันบริษัทฯ มีการเริ่มติดตั้งพลังงานทดแทนโซล่าเซลล์ เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่าย

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินที่ผ่านมา

บริษัทฯ จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท โดยคุณประวีรัตน์ เทวอักษร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ คือ การประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล โดยบริษัทฯ เริ่มเน้นทำเลย่านจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากมีเส้นทาง คมนาคมที่สะดวกสบายในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและมีเครือข่ายคมนาคม อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ภายใต้แบรนด์ชื่อ “คุณาลัย” ที่หมายความว่า “ที่อยู่แห่งลักษณะอันดีทั้งหลาย” ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการแล้วเสร็จจำนวน 10 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 7 โครงการ ดังนี้

1. โครงการ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” บ้านที่ให้พื้นที่การใช้ชีวิต ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 47-1-89.8 ไร่ จำ นวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 891 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 244 หลัง คงเหลืออาคารพาณิชย์ ในเฟส 2 เพียง 16 หลัง ที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง

2. โครงการ “คุณาลัย บีกินส์ 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 36-1-87.4 ไร่ จำนวน 275 หลัง มูลค่า 696 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 188 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 86 หลัง

3. โครงการ “คุณาลัย พาร์โก้” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 21-3-33.0 ไร่ จำนวน 96 หลัง มูลค่า 491 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 42 หลัง คงเหลือขายจำนวน 56 หลัง

4. โครงการ “คุณาลัย เดซี่” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 36-2-98.2 ไร่ จำนวน 211 หลัง มูลค่า 819 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 140 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2 หลัง คงเหลือขายจำนวน 69 หลัง

5. โครงการ “คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 158-2-10.0 ไร่ จำนวน 469 หลัง มูลค่า 3,618 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 57 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 7 หลัง คงเหลือขายจำนวน 406 หลัง

6. โครงการ “คุณาลัย เพอร์ร่า” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 25-3-47.9 ไร่ จำนวน 120 หลัง มูลค่า 617 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 13 หลัง คงเหลือขายจำนวน 107 หลัง

7. โครงการ “คุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการ บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 278-1-27.0 ไร่ จำนวน 865 หลัง มูลค่า 6,583 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 24 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 7 หลัง คงเหลือขายจำนวน 834 หลัง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในอนาคตอยู่ 1 โครงการ ดังนี้

1. โครงการคุณาลัย พรีม ลักษ์งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 17-0-47.7 ไร่ จำนวน 95 หลัง มูลค่าโครงการ 386 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มเปิดขายในช่วงไตรมาส 2 – ไตรมาส 3 ปี 2568

ปี 2567 และปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม เท่ากับ 667.80 ล้านบาท และ 737.26 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 29.66 ล้านบาท และ 50.84 ล้านบาท ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 8 โครงการ โดยสามารถปิดการขายโครงการคุณาลัย จอย ออน 314 ได้ในปี 2566 และบริษัทได้เปิดโครงการคุณาลัย เพอร์ร่า ซึ่งมีระดับราคาอยู่ในช่วง 4.59 – 5.19 ล้านบาท และโครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2 โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 4.98 – 20.00 ล้านบาท โดยโครงการนาวาร่า รังสิต-คลองสอง จะมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทฯ และในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 7 โครงการหลัก โดยมีเลื่อนการเปิดโครงการคุณาลัย พรีมลักษ์ ออกไปเปิดปี 2568 สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มียอดรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากปี 2566 เป็นผลจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอตัวต่อเนื่อง ประกอบกับหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเคหะ

ในปี 2567 โครงการของกลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากโครงการนอกโซนนนทบุรีเพิ่มขึ้น ในสัดส่วน 52% ของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ โดยโครงการนอกโซนนนทบุรีได้แก่ โครงการนาวาร่า พระราม 2 และโครงการนาวาร่า รังสิต-คลองสอง ซึ่งเป็นโครงการที่มีระดับราคาขายเริ่มต้น 5.79 ล้านบาท และ 4.59 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มลูกค้าทั้งสองโครงการได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดเรื่องสินเชื่อเคหะน้อยกว่าลูกค้าในโซนนนทบุรี ที่กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในระดับราคาขาย 1.79 – 5.00 ล้านบาท อีกทั้งในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเพิ่มส่วนส่งเสริมการขายเพื่อเป็นการกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้ามากขึ้น

ด้านงบแสดงฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,873.63 ล้านบาทและ 2,883.96 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา ส่วนหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 2,095.02 ล้านบาทและ 2,025.69 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น, เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 778.61 ล้านบาท และ 858.26 ล้านบาท ตามลำดับ

7.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปี 2565 - 2567 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	333.50	33.18	387.08	52.50	437.93	65.58
บ้านแฝด	600.33	59.72	294.86	40.00	155.71	23.32
ทาวน์โฮม	61.05	6.07	33.37	4.53	53.06	7.95
อาคารพาณิชย์	6.74	0.68	13.14	1.78	14.71	2.20
ที่ดินเปล่า	-	-	-	-	1.68	0.24
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,001.62	99.65	728.45	98.81	663.09	99.29
รายได้อื่น[1]	3.56	0.35	8.81	1.19	4.71	0.71
รวมรายได้	1,005.19	100.00	737.26	100.00	667.80	100.00

หมายเหตุ : [1] รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าชดเชยงานซ่อมบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการริบเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก โดยมีรายได้จากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนอาคารเก่าบนที่ดินรอจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการที่เกิดเฉพาะในปี 2566

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ จะประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภท บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์โฮม, อาคารพาณิชย์ และ ที่ดินเปล่า ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ 100% โดยปี 2565 รายได้หลักของกลุ่มบริษัทฯ จะมาจากการรับรู้รายได้ประเภทบ้านแฝด โดยเป็นการรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย พรีม , โครงการคุณาลัย เดซี่ และโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 ซึ่งสินค้าบ้านแฝดดังกล่าวเป็นการพัฒนาโครงการต่อเนื่อง โดยสินค้าประเภทบ้านแฝดของกลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้ที่ลดลงในปี 2566 และ ปี 2567 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ เพิ่มสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวมากขึ้น ประกอบความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเคหะ ทำให้บ้านระดับราคา 3.39 – 4.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาสินค้าบ้านแฝดของกลุ่มบริษัทฯ มีการโอนขายลดลง ปัจจุบันสินค้าบ้านแฝดของกลุ่มบริษัทฯ จะคงเหลือในโครงการคุณาลัย เดซี่ และโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 เท่านั้น

สำหรับสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้ในสัดส่วนที่เทียบกับรายได้รวมในแต่ละปีเพิ่มขึ้น ดังจะเห็นได้จากปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวมูลค่า 437.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวจากโครงการนอกโซนนนทบุรี ได้แก่ โครงการ นาวาร่า พระราม 2 และ โครงการนาวาร่า รังสิต-คลองสอง ซึ่งเป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวทั้งโครงการทั้ง 2 โครงการ และมีระดับราคาขายเริ่มต้น 5.79 ล้านบาท และ 4.59 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นระดับราคาที่ลูกค้ายังมีศักยภาพการขอสินเชื่อเคหะ

สำหรับสินค้าประเภททาวน์โฮม กลุ่มบริษัทฯ เห็นผลกระทบจากความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเคหะสำหรับลูกค้ากลุ่มทาวน์โฮม บริษัทฯ จึงหยุดการพัฒนาโครงการที่มีสินค้าเป็นทาวน์โฮม ดังจะเห็นได้จากการรับรู้รายได้ในสินค้าทาวน์โฮม

ลดลงในปี 2566 และในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีการโอนขายทาวน์โฮมสร้างเสร็จในกลุ่มท้ายๆ ของสินค้าบริษัทฯ ซึ่งคงเหลือขายทาวน์โฮมของกลุ่มบริษัทฯ เพียง 2 ยูนิต สำหรับปี 2568 เท่านั้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 และปี 2567

รายได้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2565 - ปี 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	6.74	0.67	13.14	1.80	14.71	2.22
คุณาลัย จอย ออน 314	115.24	11.51	89.96	12.35	0.12	0.02
คุณาลัย พรีม	436.03	43.53	0.17	0.03	-	-
คุณาลัย บีกินส์ 2	211.43	21.11	112.25	15.41	86.64	13.07
คุณาลัย พาร์โก้	99.15	9.90	98.71	13.55	13.79	2.08
คุณาลัย เดซี่	133.03	13.28	201.94	27.72	165.25	24.92
นาวาร่า พระราม 2	-	-	176.20	24.19	211.40	31.88
คุณาลัย เพอร์ร่า	-	-	27.24	3.74	38.85	5.86
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	-	-	8.84	1.21	128.54	19.38
คุณาลัย พรีม ลักซ์	-	-	-	-	3.79	0.57
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,001.62	100.00	728.45	100.00	663.09	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 พรีม	เมษายน 2563	มีนาคม 2563	กันยายน 2563
คุณาลัย บีกินส์ 2	มีนาคม 2563	มีนาคม 2562	มิถุนายน 2563
คุณาลัย พาร์โก้	ตุลาคม 2564	เมษายน 2564	กุมภาพันธ์ 2565
คุณาลัย เดซี่	พฤษภาคม 2565	ตุลาคม 2564	กันยายน 2565
นาวาร่า พระราม 2	กันยายน 2565	กุมภาพันธ์ 2565	มีนาคม 2566

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
คุณาลัย เพอร์ร่า	มิถุนายน 2566	ตุลาคม 2565	กรกฎาคม 2566
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	กรกฎาคม 2566	กุมภาพันธ์ 2566	พฤศจิกายน 2566

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

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

ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 663.09 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 65.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 8.97 ในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้หลักจากโครงการนาวาร่า พระราม 2 คิดเป็นมูลค่า 211.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการนาวาร่า รังสิต-คลอง 2 ที่มีการรับรู้รายได้มูลค่า 128.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.38 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทั้ง 2 โครงการจะเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะมีสัดส่วนการรับรู้รายได้หลักในปี 2568 ต่อไป

- **รายได้อื่น**

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าชดเชยงานซ่อมบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการริบเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2564 – 2567 จำนวน 3.56 ล้านบาท 8.81 ล้านบาท และ 4.71 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.35 ร้อยละ 1.19 และร้อยละ 0.71 ของรายได้รวม

รายได้อื่น	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.42	0.31	0.11
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	2.76	2.75	2.61
ดอกเบี้ยรับ	0.25	0.15	0.17
อื่น ๆ	0.13	5.60	1.82
รวมรายได้อื่น	**3.56**	**8.81**	**4.71**
สัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	0.35	1.19	0.71

หมายเหตุ :[1] รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นหลัก โดยมีรายได้จากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนอาคารเก่าบนที่ดินรอจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการที่เกิดเฉพาะในปี 2566

ค่าใช้จ่าย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

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

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทสินค้า

ต้นทุนขาย	งบการเงินรวม					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	225.14	22.48	275.04	37.76	312.20	47.08
บ้านแฝด	457.16	45.64	238.68	32.77	140.94	21.26
ทาวน์โฮม	48.11	4.80	27.56	3.78	39.32	5.93
อาคารพาณิชย์	5.21	0.52	10.43	1.43	12.95	1.95
ที่ดินเปล่า	-	-	-	-	0.47	0.07
รวมต้นทุนขาย	735.62	73.44	551.71	75.74	505.88	76.29
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,001.62	100.00	728.45	100.00	663.09	100.00

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

โดยในปี 2565 – 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 735.62 ล้านบาท 551.71 ล้านบาท และ 505.41 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 73.44 ร้อยละ 75.74 และร้อยละ 76.41 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

สำหรับ ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 735.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.44 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.65 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ที่ร้อยละ 67.79 โดยมีสาเหตุหลักมาจากปี 2565 เกิดสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้น และยังมีสาเหตุจากต้นทุนทางการเงินเพิ่ม จากราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราเงินเฟ้อของแต่ละประเทศเพิ่มสูงขึ้น หลายประเทศเริ่มมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวมถึงประเทศไทยที่เริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไตรมาสที่ 4 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการปรับรูปแบบในโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 จากเดิมรูปแบบโครงการเป็นทาวน์โฮมเกือบทั้งโครงการเป็นการเพิ่มสินค้าประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ซึ่งสินค้ากลุ่มดังกล่าวของโครงการคุณาลัย บีกินส์ จะมีอัตรากำไรที่สูงน้อยกว่าทาวน์โฮม และในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โคงการคุณาลัย พาร์โก้ และโครงการคุณาลัย เดซี่ ซึ่งในช่วงเปิดตัวจะเป็นราคา Pre-sales

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

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

- **กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น**

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กำไรขั้นต้น	266.00	176.74	157.20

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไรขั้นต้น	26.56	24.26	23.71

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2565 – 2567 จำนวน 266.00 ล้านบาท 176.74 ล้านบาท และ 157.20 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 26.56 ร้อยละ 24.26 และร้อยละ 23.76 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2565 – 2567 จะพบว่า ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากร้อยละ 32.21 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 26.56 ในปี 2565 โดยมี สาเหตุหลักมาจากปี 2565 เกิดสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้น และยังมีสาเหตุจากต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทย ซึ่งอัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงต่อเนื่องตั้งปี 2566 ถึง ปี 2567 แม้ว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเหลือ 2.25% ในปลายปี 2567 ที่ผ่านมาก็ตาม นอกจากนี้ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีการเพิ่มการให้ส่วนส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจในการซื้อบ้าน จึงทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68.21	6.81	56.44	7.75	53.08	8.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	62.86	6.28	61.51	8.44	64.15	9.67
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	131.07	13.09	117.95	16.19	127.23	19.19

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

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

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2565 – 2567 มีจำนวน 68.21 ล้านบาท 56.44 ล้านบาท และ 53.08 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.81 ร้อยละ 7.75 และร้อยละ 8.02 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 68.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 0.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.29 โดยปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย เดซี่ และโครงการคุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 ในขณะที่รูปแบบสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ยังคงเน้นการใช้สื่อออนไลน์ เป็นหลัก และในส่วนของช่องทางออฟไลน์ยังคงเน้นการใช้การแนะนำโครงการจากลูกค้าปัจจุบันของกลุ่มบริษัทฯ ในการช่วยแนะนำบ้านของกลุ่มบริษัทฯ

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

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2565 – 2567 มีจำนวน 62.86 ล้านบาท 61.51 ล้านบาท และ 64.14 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.28 ร้อยละ 8.44 และร้อยละ 9.7 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 62.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.46 โดยในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารภาพลักษณ์ที่เพิ่มขึ้น จากการว่าจ้างที่ปรึกษา

ด้านแบรนด์ เพื่อยกระดับเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” เพื่อเตรียมความพร้อมให้กับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในโซนพระราม 2 และโซนรังสิต – คลอง 2 โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นในปี 2565

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

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

- **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ และค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อที่ไม่ได้เบิกใช้วงเงิน โดยในปี 2565 –2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 4.86 ล้านบาท 3.80 ล้านบาท และ 7.35 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.48 ร้อยละ 0.52 และร้อยละ 1.1 ของรายได้รวมตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ต้นทุนทางการเงิน	4.86	3.80	7.36

ในปี 2565 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 4.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจาก ปี 2564 จำนวน 4.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,457.89 จากปี 2564 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการคุณาลัย พรีม สามารถปิดภาระหนี้เงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงินได้เร็วกว่าประมาณการของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีการบันทึกค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อส่วนที่ยังไม่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 1.38 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ไม่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการโดยกลุ่มบริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินที่รอรับโอนกรรมสิทธิ์สำหรับพัฒนาโครงการในปี 2566 เมื่อรับโอนที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการแล้วจะสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินในต้นทุนโครงการได้

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

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

- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2565 – 2567 เท่ากับ 27.01 ล้านบาท 12.96 ล้านบาท และ 7.67 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.69 ร้อยละ 1.76 และร้อยละ 1.16 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เกิดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ภาษีเงินได้	27.01	12.96	7.67

- **กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ**

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2565 – 2567 เท่ากับ 106.63 ล้านบาท 50.84 ล้านบาท และ 29.65 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 10.61ร้อยละ 6.90 และร้อยละ 4.48 ของรายได้รวม

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กำไรสุทธิ	106.63	50.84	29.66
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.61	6.90	4.47

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 106.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 49.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 31.54 จากปี 2564 เป็นผลมาจาก ต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจาก 672.23 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 735.62 ล้านบาท ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย พรีม ลดลงและรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 และโครงการคุณาลัย เดซี่ เป็นหลัก ซึ่งโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 มีการปรับรูปแบบโครงการ ซึ่งสินค้ากลุ่มที่ปรับใหม่ดังกล่าวของโครงการคุณาลัย บีกินส์ จะมีอัตรากำไรที่สูงน้อยกว่าทาวน์โฮม และในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้นจากการว่าจ้างที่ปรึกษาด้านแบรนด์ เพื่อยกระดับเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” สำหรับโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้น โดยภาพรวมจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 106.63 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 10.61

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

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

<u>การวิเคราะห์ฐานะการเงิน</u>

- **ภาพรวมของสินทรัพย์**

สินทรัพย์	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,990.17	87.77	2,575.87	89.64	2,390.18	82.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	277.30	12.23	297.76	10.36	493.79	17.12
รวมสินทรัพย์	**2,267.47**	**100.00**	**2,873.63**	**100.00**	**2,883.97**	**100.00**

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,267.47 ล้านบาท 2,873.63 ล้านบาท และ 2,883.97 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

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

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ และเงินวางมัดจำค่าที่ดินโครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 จำนวน 100.00 ล้านบาท ถูกบันทึกอยู่ในรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

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

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

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 70.07 ล้านบาท ลดลง 1.39 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.94 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 71.46 ล้านบาท โดยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2566

ลูกหนี้การค้า

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างนานตั้งแต่ 180 วัน สำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้น จากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์เรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการพิจารณาฐานะปัจจุบันของลูกหนี้ โดยลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างนานตั้งแต่ 180 วัน สำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้น จากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์เรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการพิจารณาฐานะปัจจุบันของลูกหนี้ โดยลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เท่ากับ 13.18 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวนเงิน 2.86 ล้านบาท จากปี 2566 ที่มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ 16.04 ล้านบาท สาเหตุหลักค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อที่ถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อจ่ายล่วงหน้าไว้สำหรับทยอยรับรู้เป็นต้นทุนโครงการในอนาคต

- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ณ สิ้นปี 2565 - 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,579.26 ล้านบาท 2,488.25 ล้านบาท และ 2,306.48 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 69.65 ร้อยละ 86.59 และ ร้อยละ 80 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,488.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 908.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 57.56 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในไตรมาส 2 มาพัฒนาจนกระทั่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 และมีการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการคุณาลัย พรีม ลักซ์ ไปเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดขายในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนในการก่อสร้างโครงการใหม่ดังกล่าว รวมถึงการก่อสร้างในโครงการที่เปิดขายอยู่ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

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

- **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้าค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟและค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2565 - 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 101.10 ล้านบาท 0.10 ล้านบาท และ 0.10 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 4.46 ร้อยละ 0.00 และ ร้อยละ 0.00 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

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

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

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 0.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 0.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย

รายละเอียด	จำนวน	
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับต้นทุนการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.00	ล้านบาท
ลูกหนี้กรมสรรพากร	0.43	ล้านบาท
อื่นๆ	0.00	ล้านบาท
รวม	0.43	ล้านบาท

- **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2565 -2567 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 98.97 ล้านบาท 88.88 ล้านบาท และ 244.29 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 4.36 ร้อยละ 3.09 และร้อยละ 8.47 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2565 ที่ดินรอการพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 98.97 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 17.50 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ โอนที่ดินบางส่วนของโครงการคุณาลัย เพอร์ร่า มูลค่า 21.00 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเตรียมเปิดขายในปี 2566

ณ สิ้นปี 2566 ที่ดินรอการพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 88.88 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2565 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 10.19 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ โอนที่ดินโครงการคุณาลัย พรีม ลักซ์ ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติมสำหรับรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ สิ้นปี 2567 ที่ดินรอการพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 244.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 174.85 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลองานพัฒนาโครงการมายังที่ดินรอการพัฒนาโครงการ

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงิน ปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.25 ล้านบาท เนื่องจากมีการโอนที่ดินบางส่วนของโครงการคุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 ซึ่งเดิมถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยกลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างแก้ไขผังโครงการเพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าวออกนอกจัดสรร สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 เนื่องจากมีการโอนที่ดินบางส่วนของอาคารสำนักงานใหญ่ที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 28.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทอาคารที่กลุ่มบริษัทฯ นำมาให้เช่า

- **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินดาวน์ สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 3.07 ล้านบาท 3.11 ล้านบาท และ 4.05 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.14 ร้อยละ 0.11 และร้อยละ 0.14 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินมัดจำค่าที่ดิน เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 39.39 ล้านบาท 36.07 ล้านบาท และ 44.5 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.74 ร้อยละ 1.26 และร้อยละ 1.54 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

<u>การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน</u>

<u>หนี้สิน</u>

หนี้สิน	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน	734.51	45.16	1,062.53	50.72	1,257.90	62.10
หนี้สินไม่หมุนเวียน	892.06	54.84	1,032.49	49.28	767.80	37.90

หนี้สิน	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สิน	1,626.57	100.00	2,095.02	100.00	2,025.70	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,626.57 ล้านบาท 2,095.02 ล้านบาท และ 2,025.70 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 71.74 ร้อยละ 70.91 และร้อยละ 70.24 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น หุ้นกู้ และหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินส่วนมากจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการมากขึ้นและจะลดลงเมื่อบริษัทฯ ชำระคืนเงินต้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดอกเบี้ยลดลง จากปี 2566

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

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

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

- **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการอื่น, เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น, เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า, ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย, เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 255.26 ล้านบาท 199.23 ล้านบาท และ 106.08 ล้านบาท คิดเป็นเป็น ร้อยละ 11.26 ร้อยละ 6.93 และร้อยละ 3.68 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ โดยในปี 2567 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง จากการชำระเงินเจ้าหนี้รับเหมาก่อสร้าง และชำระเงินค่าที่ดินกับเจ้าหนี้การค้าในโครงการ นาวาร่า พระราม 2 จำนวน 25.00 ล้านบาท และการชำระคืนเงินค้ำประกันผลงาน

- **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2566

- **หนี้สินที่เกิดจากสัญญา**

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ได้แก่เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และรายได้รับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากสิ่งที่ยังไม่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา เช่น สาธารณูปโภค โครงการที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามที่ตกลงไว้, สินค้าสมนาคุณหรือของแถม เป็นต้น ตามมาตรฐาน บัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำ กับลูกค้า โดยเริ่มใช้ปี 2562 สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 9.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 3.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.91 สาเหตุหลักที่รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่การก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 8.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 1.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 15.47 สาเหตุหลักมาจากการลดลงทั้งในส่วนของมูลค่างานก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการและของส่วนส่งเสริมการขายที่ยังไม่ได้ส่งมอบ และในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 29.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 268.3 สาเหตุที่หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำซื้อที่ดินมูลค่า 20 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568

- **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 13.50 ล้านบาท 61.70 ล้านบาท และ 7.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้บุคคลอื่นของบริษัทฯ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินให้กับกลุ่มบริษัทฯ และในปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นมูลค่าหน้าตั๋ว 50.00 ล้านบาท ในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และตั๋วแลกเงินระยะสั้น คงเหลือเท่ากับ 7.5 ล้านบาท

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 2565		ณ 31 ธ.ค.2566		ณ 31 ธ.ค.2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.35	49.82	1.13	55.94	0.69	63.30
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.36	50.18	0.89	44.06	0.40	36.70
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.71	100.00	2.02	100.00	1.09	100.00

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2565 – 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินรวมเท่ากับ 2.71 ล้านบาท 2.02 ล้านบาท และ 1.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.12 ร้อยละ 0.07 และร้อยละ 0.04 ของหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินรถตู้และรถกอล์ฟไฟฟ้าเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนลดลงเพียง 0.13 ล้านบาท สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินของรถกอล์ฟ และรถยนต์ที่ใช้ในกิจการเพิ่มเติม ในขณะที่สัญญาเช่าเดิมมีมูลค่าลดลงจากการผ่อนชำระ และปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

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

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2565		ณ 31 ธ.ค. 2566		ณ 31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2	14.47	3.73	39.93	4.28	13.12	1.33
- โครงการคุณาลัย พาร์โก้	30.47	7.85	20.01	2.15	-	-
- โครงการคุณาลัย เดซี่	30.21	7.77	60.39	6.48	74.39	7.58
- โครงการนาวาร่า พระราม 2	167.31	43.08	154.82	16.61	117.71	12.00
- โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า	0.01	0.00	112.92	12.12	54.19	5.52
- โครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2	-	-	80.35	8.62	194.56	19.83

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2565		ณ 31 ธ.ค. 2566		ณ 31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- โครงการคุณาลัย พรีม ลักซ์	-	-	48.59	5.21	38.53	3.93
- สินเชื่อหมุนเวียน (1)	1.28	0.33	-	-	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (2)	7.41	1.92	7.20	0.77	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (3)	-	-	5.07	0.55	2.11	0.22
- สินเชื่อหมุนเวียน (4)	-	-	10.01	1.07	30.00	3.06
- สินเชื่อหมุนเวียน (5)					50.00	5.10
- สินเชื่อหมุนเวียน (6)					48.25	4.92
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	251.16	64.68	539.29	57.86	622.86	63.49
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2	-	-	5.74	0.61	2.62	0.27
- โครงการคุณาลัย เดซี่	-	-	1.46	0.16	2.21	0.23
- โครงการนาวาร่า พระราม 2	80.74	20.79	3.27	0.35	-	-
- โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า	50.00	12.88	9.14	0.98	57.78	5.89
- โครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2	-	-	331.33	35.55	238.25	24.29
- โครงการคุณาลัย พรีม ลักซ์	-	-	39.66	4.26	57.24	5.83
- สินเชื่อหมุนเวียน (1)	-	-	-	-	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (2)	6.44	1.65	-	-	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (3)	-	-	2.11	0.23	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	137.18	35.32	392.71	42.14	358.10	36.51
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	388.34	100.00	932.00	100.00	980.96	100.00

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 388.34 ล้านบาท จำนวน 932.00 ล้านบาท และจำนวน 980.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.31 ร้อยละ 17.13 และร้อยละ 34.01 ของของหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 388.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.82 จากสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากโครงการคุณาลัย จอย ออน 314 และโครงการคุณาลัย พรีม สามารถปิดภาระหนี้ที่มีกับสถาบันการเงิน ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ มีการขอวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการคุณาลัย เพอร์ร่า ประกอบกับมีการขอวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการของกลุ่มบริษัท จำนวน 13.85 ล้านบาท และมีการเบิกใช้วงเงินค่าที่ดินและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคเพิ่มเติมในโครงการ นาวาร่า พระราม 2 ในขณะที่โครงการคุณาลัย พาร์โก้ และคุณาลัย เดซี่ ทยอยชำระคืนภาระหนี้จากการโอนกรรมสิทธิ์

ณ สิ้นปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 932.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 140.00 จากสิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการขอวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการนาวาร่า-รังสิต คลอง 2 และโครงการคุณาลัย พรีม ลักซ์ ประกอบกับมีการขอวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการของกลุ่มบริษัทเพิ่มเติม จำนวน 17.19 ล้านบาท และมีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมในโครงการที่ได้รับสินเชื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงิน โดยการเบิกใช้วงเงินกู้ค่าก่อสร้างจะแปรผันตามการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ

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

- **หุ้นกู้**

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

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

ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันทั้งหมด 2 ชุด ได้แก่ ชุดที่ 1 มูลค่า 108.00 ล้านบาทและชุดที่ 2 มูลค่า 100 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใช้สำหรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2567 และใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทฯ มียอดหุ้นกู้คงค้างจำนวน 850 ล้านบาท

- **ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน**

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2565 - 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 9.20 ล้านบาท 7.90 ล้านบาท และ 9.14 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.46 ร้อยละ 0.41 และร้อยละ 0.31 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ทุนจดทะเบียน	457.52	596.86	596.86
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	374.56	393.94
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	223.88	254.50
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นทุน	2.03	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ	-	-	6.79
ใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้น	6.79	6.79	-
กำไรสะสม	177.60	185.48	215.20
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.40	1.57	1.50
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**640.90**	**778.61**	**858.26**

ส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 640.90 ล้านบาท จำนวน 778.61 ล้านบาท และจำนวน 858.26 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.26 ร้อยละ 27.09 และร้อยละ 29.75 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

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

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

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

- **การจ่ายเงินปันผล**

1. ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี **2565** เมื่อวันที่ **27** เมษายน **2565** ผู้ถือหุ้นฯได้มีมติอนุมัติ การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ **31** ธันวาคม **2564** ในอัตราหุ้นละ **0.08** บาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ **24** พฤษภาคม **2565**
2. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2565 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2565 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 34.32 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 2 ธันวาคม 2565
3. ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ผู้ถือหุ้นฯได้มีมติอนุมัติ การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 12 พฤษภาคม 2566
4. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.035 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 26.22 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 8 ธันวาคม 2566
5. ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2568 ผู้ถือหุ้นฯได้มีมติอนุมัติ การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.022 บาท โดยจ่ายหุ้นปันผลสัดส่วน 25 หุ้นสามัญ ต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.02 บาท และจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.002 บาท บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 20 พฤษภาคม 2568

<u>การวิเคราะห์สภาพคล่อง</u>

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	(154.26)	(815.11)	(34.34)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	8.47	(8.67)	(11.40)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	321.38	594.00	44.35
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	**175.59**	**(229.78)**	**(1.39)**

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2565 - 2567 เท่ากับจำนวน (154.26) ล้านบาท จำนวน (815.11) ล้านบาทและจำนวน (34.34) ล้านบาท ตามลำดับ

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

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

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

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2564 - 2567 เท่ากับ จำนวน 8.47 ล้านบาท จำนวน (8.67) ล้านบาท และจำนวน (11.40) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 8.47 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรับคืนเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 11.23 ล้านบาท

ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 8.7 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากซื้ออาคารและอุปกรณ์ จำนวน 11.63 ล้านบาท

ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 11.4 ล้านบาท โดยมากจากการเพิ่มขึ้นของอาคารและอุปกรณ์ จำนวน 11.77 ล้านบาท

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2564 - 2567 เท่ากับจำนวน 321.38 ล้านบาท จำนวน 594.00 ล้านบาท และจำนวน 44.35 ล้านบาท ตามลำดับ

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

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

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

7.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1. **นโยบายของภาครัฐ**

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

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

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

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

2. **สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน**

ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 ซึ่งสูงขึ้นจากร้อยละ 1.9 ในปี 2566 การฟื้นตัวนี้ได้รับแรงหนุนจากภาคการท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามามากขึ้น และการใช้จ่ายภายในประเทศที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้ายังคงเผชิญกับความท้าทายจากอุปสงค์ที่ชะลอตัวในประเทศคู่ค้าสำคัญ เช่น สหภาพยุโรปและจีน และอัตราเงินเฟ้อก็ไม่ได้เป็นไปตามเป้าหมาย

ในด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567 ยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะความเข้มงวดในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน และอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัว นอกจากนี้ ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังคงสูงขึ้นจากราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้าง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตาม

แม้จะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง แต่ยังไม่เพียงพอที่จะขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่างที่ยังคงเผชิญกับภาระหนี้สินครัวเรือนสูง และการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

สำหรับค่าเงินบาทในปี 2567 มีความผันผวน โดยได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น นโยบายการค้าของสหรัฐฯ ซึ่งอาจส่งผลต่อการส่งออกของไทย นอกจากนี้ การไหลออกของเงินทุนจากตลาดทุนไทยยังคงเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างเห็นได้ชัด

การบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน ได้รับผลกระทบจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้เกิดการชะลอตัวในทุกด้าน โดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปีที่มีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและงบประมาณของภาครัฐที่ล่าช้า แต่ในช่วงครึ่งหลังมีการกระตุ้นจากภาครัฐ จึงเห็นผลบางส่วนแต่ไม่ได้มากนัก

โดยสรุป เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวในบางภาคส่วน แต่ยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายด้าน โดยเฉพาะในภาคการส่งออกและตลาดอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินนโยบายเศรษฐกิจที่เหมาะสมและการปรับตัวของภาคธุรกิจจึงเป็นสิ่งสำคัญในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับเศรษฐกิจไทยในระยะยาว

3. **นโยบายการปล่อยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินและการให้สินเชื่อ**

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นที่ต้องพึ่งพิงเงินลงทุนจำนวนมาก โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาแหล่งเงินทุน และอาจส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งอื่นๆ เช่น การเสนอขายตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ , การเพิ่มทุน เป็นต้น

นอกจากนี้ความเข้มงวดของสถาบันการเงินยังมีผลต่อการให้สินเชื่อกับลูกค้ารายย่อยเพื่อใช้สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยด้วย จากเหตุผลการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจทำให้ลูกค้ารายย่อยมีการก่อหนี้อื่นๆ มากขึ้น ส่งผลให้หนี้ครัวเรือนของ

ประเทศปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้การให้วงเงินสินเชื่อเคหะกับลูกค้ารายย่อยของสถาบันการเงินจึงมีความเข้มงวดต่อเนื่อง โดยในปี 2566 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกการผ่อนคลายเกณฑ์การกำกับการดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ซึ่งทำให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการให้วงเงินสินเชื่อกับลูกค้ารายย่อย ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก อาจจะส่งผลต่อการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ

4. **ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง**

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการพัฒนาและขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่น ๆ จึงมีความจำเป็นต้องวางแผนการพัฒนาโครงการไว้ล่วงหน้า เพื่อให้มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาและสามารถมีสินค้าไว้ขายอยู่ตลอดเวลา และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง หากผู้ประกอบการไม่ได้มีการติดตามยอดคงเหลือของสินค้าที่มีไว้ขายและติดตามประเมินความต้องการและความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการประสบปัญหาสินค้าไม่เพียงพอที่จะขายให้กับลูกค้าได้ หรือไม่สามารถเปิดโครงการใหม่ได้ทันเวลา จนส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถ มีรายได้อย่างต่อเนื่อง

5. **การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต**

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาใช้พัฒนาทำโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจะไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกัน และเพื่อป้องกันความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต สำหรับกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการขนาดใหญ่ 2 โครงการ ซึ่งมีที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในระยะ 5 ปีข้างหน้าได้

7.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(1) ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ทะเบียนเลขที่ 8470	บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ทะเบียนเลขที่ 8470	บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และบริษัทย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ทะเบียนเลขที่ 8470	บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

(2) **สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2565 – ปี 2567)**

- ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

  งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

  งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

  งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(3) **ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย**

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2565 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2566 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2567 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>สินทรัพย์</u>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	301.24	13.29	71.46	2.49	70.07	2.43
เงินฝากประจำระยะสั้น	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
ลูกหนี้อื่น	8.56	0.38	16.05	0.56	13.18	0.45
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,579.26	69.65	2,488.25	86.59	2,306.48	79.98
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	101.10	4.46	0.10	0.00	0.44	0.02
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,990.17	87.77	2,575.86	89.64	2,390.17	82.88

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2565 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2566 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2567 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	9.09	0.40	6.13	0.21	5.78	0.20
ที่ดินรอการพัฒนา	98.97	4.36	88.88	3.09	244.30	8.47
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25.74	1.14	25.82	0.90	28.29	0.98
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	96.90	4.27	134.64	4.69	165.62	5.74
สินทรัพย์สิทธิการใช้	3.39	0.15	2.62	0.09	1.03	0.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.76	0.03	0.47	0.01	0.2	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.07	0.14	3.11	0.11	4.05	0.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	39.39	1.74	36.09	1.26	44.52	1.54
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	300.89	16.51	277.30	12.23	493.79	17.12
รวมสินทรัพย์	1,822.47	100.00	2,267.47	100.00	2,883.96	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	255.26	11.26	199.23	6.93	106.08	3.68
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40.00	1.76	40.00	1.39	40.00	1.39
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	9.63	0.42	8.14	0.28	29.98	1.04
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	13.50	0.60	61.70	2.15	7.50	0.26
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.35	0.06	1.13	0.04	0.69	0.02
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	159.98	7.06	209.90	7.31	449.96	15.60
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.81	0.08	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	251.16	11.08	539.29	18.77	622.86	21.60
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	1.79	0.08	3.12	0.11	0.78	0.03
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.02	0.00	0.02	0.00	0.04	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	734.51	32.39	1,062.53	36.98	1,257.89	43.62
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.36	0.06	0.90	0.03	0.40	0.01
หุ้นกู้	629.53	27.76	630.98	21.96	400.15	13.87
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	114.79	5.06	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	137.18	6.05	392.71	13.67	358.10	12.42
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	9.20	0.41	7.90	0.27	9.15	0.32
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	892.06	39.34	1,032.49	35.93	767.80	26.62
รวมหนี้สิน	1,626.57	71.73	2,095.02	72.91	2,025.69	70.24

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2565 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2566 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2567 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	457.52	20.18	596.86	20.77	596.86	20.69
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	15.14	374.56	13.03	393.94	13.66
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	5.45	223.88	7.79	254.50	8.82
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นทุน	2.03	0.09	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ	-	-	-	-	6.79	0.24
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6.79	0.30	6.79	0.24	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	25.74	1.14	27.80	0.97	29.39	1.02
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	151.86	6.70	157.68	5.49	185.81	6.44
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(0.60)	(13.67)	(0.48)	(13.67)	(0.47)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	639.50	28.20	777.04	27.04	856.76	29.71
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.40	0.06	1.57	0.05	1.50	0.05
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	640.90	28.26	778.61	27.09	858.26	29.76
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,267.47	100.00	2,873.63	100.00	2,883.96	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)	งบตรวจสอบ ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,001.62	99.64	728.45	98.81	661.41	99.04
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	-	-	1.68	0.25
รายได้อื่น	3.57	0.36	8.81	1.19	4.71	0.71
รวมรายได้	1,005.19	100.00	737.26	100.00	667.80	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	735.62	73.18	551.71	74.83	505.41	75.68
ต้นทุนขายที่ดิน	-	-	-	-	0.47	0.07
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68.21	6.79	56.44	7.66	53.08	7.95
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	62.86	6.25	61.51	8.34	64.15	9.61
รวมค่าใช้จ่าย	866.69	86.22	669.66	90.83	623.11	93.31
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	138.50	13.78	67.60	9.17	44.69	6.69
ต้นทุนทางการเงิน	4.86	0.48	3.80	0.52	7.36	1.10

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)	งบตรวจสอบ					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	133.64	13.30	63.80	8.65	37.33	5.59
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27.01	2.69	12.96	1.75	7.67	1.15
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	106.63	10.61	50.84	6.90	29.66	4.44
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	2.48	0.34	-	-
ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.49)	(0.07)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	106.63	10.61	52.83	7.17	29.66	4.44
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	106.43	10.59	50.68	6.88	29.72	4.45
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.20	0.02	0.16	0.02	0.06	0.01
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	106.63	10.61	50.84	6.90	29.66	4.44
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	106.43	10.59	52.66	7.15	29.72	4.45
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.20	0.02	0.17	0.02	0.06	0.01
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม	106.63	10.61	52.83	7.17	29.66	4.44
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.16		0.07		0.04	

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	133.64	63.8	37.33
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.48	1.48	1.52
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการใช้	4.21	3.96	4.62
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.92	0.29	0.28
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยน์พนักงาน	1.38	1.41	2.71
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	0.00	(0.01)
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.00)	(0.00)	(0.00)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	0.12	-
ดอกเบี้ยรับ	(0.25)	(0.15)	(0.17)

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	4.86	3.80	7.36
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	**146.25**	**74.71**	**53.64**
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้อื่น	26.34	(5.95)	1.23
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(142.30)	(741.11)	124.96
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(100.56)	101.00	(0.05)
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(76.87)	(76.87)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.63)	4.59	(0.11)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(0.55)	(54.45)	(92.92)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	3.37	(1.49)	21.84
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.02)	(0.00)	0.02
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน	**(69.06)**	**(699.57)**	**98.10**
รับดอกเบี้ย	0.15	0.25	0.14
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(0.47)	(0.23)	(1.47)
จ่ายดอกเบี้ย	(42.81)	(103.40)	(121.33)
จ่ายภาษีเงินได้	(42.07)	(12.16)	(11.25)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	**(154.26)**	**(815.11)**	**(34.34)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	11.23	2.96	0.35
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	-
เงินฝากประจำระยะสั้น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	-	(0.00)	0.00
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(2.25)	(11.63)	(11.77)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.50)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	0.01
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	**8.47**	**(8.67)**	**(11.40)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	-	(5.09)	(0.93)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	160.00	160.00	160.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(209.75)	(160.00)	(160.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลอื่น	-	48.06	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมบุคคลอื่น	-	-	(56.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	640.00	200.00	208.00
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(90.00)	(150.00)	(200.00)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(11.00)	(3.69)	(4.76)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	(120.00)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(576.49)	(603.88)	(670.16)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	499.40	1,145.29	719.42
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า	(1.56)	(1.57)	(1.21)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(89.23)	(46.81)	-
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	131.69	50.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	321.38	594.00	44.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	175.59	(229.78)	(1.39)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	125.65	301.24	71.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	301.24	71.46	70.07

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	256	2566	2567
ข้อมูลพื้นฐานทางการเงิน			
สินทรัพย์รวม	2,267.47	2,873.63	2,883.96
หนี้สินรวม	1,626.57	2,095.02	2,025.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น	640.90	778.61	858.26
รายได้รวม	1,005.19	737.26	667.80
ต้นทุนขายและ/หรือบริการ	735.62	551.71	505.88
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	106.63	50.84	29.66
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			

งบการเงินรวม	256	2566	2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.71	2.42	1.90
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.42	0.08	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.22)	(0.91)	(0. 03)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า[8] (เท่า)	46.20	59.20	45.37
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	7.90	6.17	8.05
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ[9] (เท่า)	0.50	0.27	0.21
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	729.34	1,345.48	1,729.73
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	2.92	2.43	3.31
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	125.11	150.34	110.14
วงจรเงินสด (วัน)	612.14	1,201.31	1,627.63
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	26.56	24.26	23.71
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	13.78	9.17	6.69
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	10.61	6.90	4.44
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	27.70	14.19	9.90
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราส่วนตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	8.56	3.92	2.82
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	62.86	37.02	23.96
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.44	0.26	0.23
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio) (เท่า)	2.54	2.69	2.36
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) (Net Debt to Equity : D/E ratio)[1] (	1.64	2.32	2.11
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio : ICR)[2] (เท่า)	4.38	2.88	2.00
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)[3] (เท่า)	7.43	17.63	21.49
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR)[4] (เท่า)	0.39	0.12	0.08
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้นรวม (เท่า) (Interest Bearing Debt to Equity : IBD/E ratio) (เท่า)	2.11	2.41	2.19
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย[5] (ร้อยละ)	34.64	45.40	59.64
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	31.71	51.80	54.32
อัตราส่วนตราสารหนี้ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	67.09	47.38	45.23
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	1.20	2.68	0.06
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย[6] (Net Debt to EBITDA ratio) (เท่า)	7.29	19.01	22.36
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (BE size to interest bearing debt ratio)[7] (เท่า)	-	0.03	-
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล[10] (ร้อยละ)	84	88.9	-

1/ หนี้สินสุทธิตามนิยามข้อกำหนดสิทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึงหนี้อื่นใดที่มิใช่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) 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 (ไม่ได้อ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิ)

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

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

9/ สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

10/ อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล คำนวณจาก เงินปันผล / กำไรสุทธิ

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

12.1ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ)

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

12.2ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

12.3ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทที่เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชั่น และการดำเนินธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด

12.4ตลาดรอง

-ไม่มี-

12.5สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีที่ออกตราสารหนี้)

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

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

บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

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

บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เลขที่130-132 อาคารสินทรทาวเวอร์ 1 ชั้น 2, 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

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

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด

เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)

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

บริษัท หลักทรัพย์พาย จำกัด (มหาชน)

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

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

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

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

โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อเป็นการสนับสนุนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- บริษัทฯ ได้สื่อสารคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่นให้พนักงานทุกคนในบริษัทฯ รับทราบ โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ การประกาศทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) การขอความร่วมมือให้พนักงานอ่านคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น การกรอกแบบประเมินความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานและคู่ค้า
- คณะกรรรมการบริษัทติดตามความคืบหน้าการดำเนินการด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น และการรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชั่น ผ่านช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนตามที่กำหนด ซึ่งในปี 2567 บริษัทฯ ไม่พบเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชั่น
- กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำทุกปี และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย (ทบทวนประจำปี)
- ทบทวนนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ (ทบทวนประจำปี)

<u>รางวัลด้านการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน</u>

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับรางวัลดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ได้รับ ตราสัญลักษณ์ 4 เหรียญ  จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทจดทะเบียน (AGM Assessment Program) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investor Association)
- บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยได้รับคะแนนระดับ “ดีมาก” หรือ ตราสัญลักษณ์ 4 ดวง  จากการประกาศผลโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2567 (2024 CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors - IOD)

<u>การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ไปปรับใช้</u>

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
การเปิดเผยรายละเอียดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) โดยจะอยู่รวมกับผู้บริหาร 4 รายแรก ทั้งรูปแบบตัวเงิน เช่น เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และค่าตอบแทนอื่นๆ เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วนตัว จึงเปิดเผยรวมกับผู้บริหาร 4 รายแรก

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

โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการจนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้เป็นแนวทางในการบริหารองค์กรและทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใดๆ 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 คุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน (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)

18.1ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

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

หลักปฏิบัติ 1.1 และแนวปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจและตระหนักถึงบทบาทความรับผิดชอบในฐานะผู้นำซึ่งต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

1) การกำหนดวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย
2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินการ

คณะกรรมการบริษัทจึงมีแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

(1) ทบทวนและกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ สำคัญเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ การตลาด และสภาพการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รวมถึงกำหนดวัตถุประสงค์ทางการเงิน แผนธุรกิจต่าง ๆ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ตลอดจนการจัดทรัพยากรที่สำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย พร้อมทั้งควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามกลยุทธ์และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

(2) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ และสามารถจัดการปัญหาและอุปสรรคที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลา

(3) กำหนดและและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ

(4) พิจารณาดำเนินการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวโยงตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(5) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการของคณะกรรมการชุดย่อย และประธานคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่สนับสนุนการปฏิบติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามความหมาะสมและความจำเป็น 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) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

คณะกรรมการบริษัทจึงมีแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

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

(2) คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งได้กำหนดหลักการและแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมทั้งประกาศและแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานได้รับทราบ และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ได้แก่ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายการต่อต้ายการทุจริตคอร์รัปชั่น นโยบายการแจ้งเบาะแส รวมทั้งระเบียบอำนาจอนุมติ (Delegation of Authority : DOA)

(3) คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจปฏิบัติตามนโยบายต่างๆ ติดตามผลกาปฏิบัติ และทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติอย่างเป็นประจำ

<u>จรรยาบรรณทางธุรกิจ</u>

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

<u>หลักปฏิบัติ 1.3 และแนวปฏิบัติ 1.3</u>

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

(1) คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเห็นว่า กรรมการ และผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตต่อบริษัทฯ โดยพิจารณาตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศและข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น โดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ได้ระบุเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของกรรมการไว้ในมาตรา 89/7, มาตรา 89/8, มาตรา 89/9 และ มาตรา 89/10

(2) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

(3) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีระบบบัญชี กากรรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งมีการดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลการรายงานทางการเงิน และมีการติดตามผล

(4) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สามารถประเมินผล ติดตาม และบริหารความเสี่ยงที่สำคัญได้

(5) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีกระบวนการ ความชัดเจน และโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน

(6) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท และช่วยให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามที่กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 1.4 และแนวปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการควรเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจ สามารถสอบทานการบริหารงานและให้การบริการจัดการบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีความโปร่งใส ดังนี้

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

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

แต่ถึงแม้ว่าคณะกรรมการบริษัทได้การกระจายอำนาจให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงาน แต่คณะกรรมการบริษัทก็ยังคงสงวนสิทธิเรื่องสำคัญไว้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

- แผนกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และงบประมาณ
- ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริหาร
- การลงทุนในธุรกิจใหม่
- นโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ
- การตกลงเข้าทำสัญญาที่สำคัญ
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล

(1) คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งได้มีการระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมกรทุกท่าน รวมทั้งมีการทบทวนและแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการ

(2) คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตนเอง และได้มอบอำนาจการจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายจัดการไว้อย่างชัดเจน

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

หลักปฏิบัติ 2.1 และแนวปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ (Objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

หลักปฏิบัติ 2.2 และแนวปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ วัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลาง และ/หรือ ประจำปีของบริษัทฯ สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

เพื่อการกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคม เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถเติบโตคู่กับสังคมด้วยความยั่งยืน สร้างคุณค่าและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม และจะส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่อยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(2) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทฯ จัดทำกลยุทธ์ประจำปี และแผนงาน 5 ปี โดยต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ

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

	กลุ่มที่ 3 ความสุขของพนักงานภายในองค์กร คือ การปกครองทีมงานด้วยความเมตตา โอบอ้อมอารี ให้ความใส่ใจ และให้โอกาสการเจริญเติบโตในหน้าที่การงานของพนักงานทุกคน เพื่อให้ทุกคนทำงานร่วมกันอย่างมีความสุข **กลุ่มที่ 4 ความสุขของส่วนรวม** คือ ความสุขของชุมชนในชุมชนรอบๆโครงการที่เราเข้าไปถึงโดยจะเก็บสิ่งที่ดีของชุมชนนั้นไว้ พร้อมกับมอบสิ่งแวดล้อมใหม่ที่ดีขึ้น เพื่อให้ความสุขขยายออกไปสู่ใครๆในวงกว้าง
BRAND POSITIONING	เรามีความมุ่งเน้นในการยกระดับวิถีชีวิตแบบไทย โดยเน้นที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองเป็นหลัก มีสินค้าเป็น “**บ้าน**” ที่อยู่สบาย ดูแลง่าย มีความสุข มีเสน่ห์ และมีความเป็นบ้านที่ให้ผู้อยู่ได้มีโอกาสต่อเติมรูปแบบชีวิตในแบบของตนเอง
BRAND IDEA	“สร้างพื้นที่ สร้างความสุข”

หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล (Strengthen Board Effectiveness)

หลักปฏิบัติ 3.1 และแนวปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่ององค์ประกอบ คุณสมบัติ สัดส่วนกรรมการอิสระ วาระการดำรงตำแหน่ง และการกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการบริษัทจะไปดำรงตำแหน่งกรรมการ เพื่อให้มีความเหมาะสมและจำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

3.1.1 **องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความหลากหลายในโครงสร้าง (Board Diversity) ทั้งในด้านเพศ ความเชี่ยวชาญ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในสาขาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ประกอบด้วย (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ)

คณะกรรมการบริษัท	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)
1) กรรมการอิสระ	4	44.44%
2) กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	2	22.22%
3) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	3	33.33%
รวม	**9**	**100%**

คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 ชุด ดังนี้

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ในการทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ และยังสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ

3.1.2 คุณสมบัติของกรรมการ

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

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

3.1.3 คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

นอกเหนือจากคุณสมบัติตามข้อ 3.1.2 ข้างต้น กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด อีกทั้งต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้อย่างเท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนั้นยังสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้ดังนี้

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

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันโดยอนุโลม 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 ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

3.1.4 วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

1) กรรมการบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และสามารถได้รับเลือกกลับเข้ามาเป็นกรรมการใหม่ได้
2) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวน 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3
3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทฯ 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 มีการดำเนินงานและมีการพิจารณากลั่นกรองอย่างรอบครอบ คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท มีจำนวน 4 คณะ ซึ่งประกอบด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบ
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- คณะกรรมการบริหาร

(5) คณะผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่ในการบริหารและจัดการและดำเนินงานของบริษัทฯ

(6) การประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้มีการกำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการทุกท่านรับทราบ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการเตรียมพร้อมและจัดสรรตารางเวลาของตนเอง

เพื่อให้สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งมีการกำหนดการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วน โดยในการประชุมมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ล่วงหน้า และมีวาระการติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ รวมถึงมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษณ์อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการอย่างน้อย 2 คนขึ้นไปมีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะต้องกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

(7) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษณ์อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

(8) การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษณ์อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

(9) การประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสม และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษณ์อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

(10) การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ต้องประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และอาจจัดให้มีการประชุมเพิ่มเติมตามที่ประธานคณะกรรมการสรรหาฯ เห็นสมควร หรือตามความเหมาะสม และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษณ์อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 3.3 และแนวปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

(1) คณะกรรมการบริษัท ได้มีมอบหมายอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

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

ตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) ตามรายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายธนวัฒน์ สุทธิวิเศษ	นายนันท์ ศรีแสงทักษิณ	นายพงศธร ไวยากรณ์	นายสุชาติ ธนาธิปกุล	รศ.ดร.ชัยเทพ เทพชัยศรี	รศ.ดร.ปานทิพย์ กาญจนสุต	นายพิเชฐ ชลศิริไพบูลย์	นายวิบูลย์ กิจเมธีกุล	รศ.ดร.ปานทิพย์ กาญจนสุต	(คน) รวม
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	✓				✓	✓	✓		✓	5
ความเชี่ยวชาญทางด้านบัญชีและการเงิน	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	7
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย		✓		✓						2
ความเชี่ยวชาญทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓		✓					✓	✓	4

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายอรัญ สุทธิจิตศิลา	นายนันท์ ศิริแสงนิมิน	นายเทพรัตน์ ปรีชาพงษ์	นายสุรินทร์ ยมจินดา	นายอำนวย เหมาะดี	นายวิรัช ปรีดีวัฒนา	นายไพศาล ศิริพงษ์	นายอำนวย ภู่พงษ์ไพบูลย์	นายธีรศักดิ์ ปรีชาพงษ์	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด			✓		✓	✓		✓		4
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9

หลักปฏิบัติ 3.4 และแนวปฏิบัติ 3.4

ในการเสนอค่าตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจคณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

(1) คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทนและกำหนดอัตราค่าตอบแทนทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินสำหรับกรรมการและกรรมการชุดย่อยที่ชัดเจนเป็นธรรม สมเหตุผล และสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและใกล้เคียงกับบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะเสนอขออนุมัติค่าตอบแทนกรรมการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

(2) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ เป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบที่จะพิจารณาเพื่อให้เกิดความเหมาะสม โดยมีการเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกันก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)

หลักปฏิบัติ 3.5 และแนวปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

(1) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำกับดูแลให้กรรมการทุกท่านมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยในปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 11 ครั้ง และการประชุมที่ไม่ฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ “ตารางการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ ประจำปี 2567”)

(2) บริษัทฯ ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยกำหนดการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ด้วย)

(3) กรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้ กรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

(4) ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาส หรือข้อมูลของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ของตนเอง คณะกรรมการจะดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม

(5) กรรมการแต่ละท่านควรเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่จัดในแต่ละปี (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ “ตารางการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ ประจำปี 2567”)

หลักปฏิบัติ 3.6 และแนวปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย (ถ้ามี) และกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

(1) คณะกรรมการบริษัทได้จัดในให้มีการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งดำเนินการให้มั่นใจว่าบริษัทย่อยมีความเข้าใจถูกต้องตรงกัน และเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน

(2) ส่งตัวแทน แต่งตั้งบุคคลเข้าไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

(3) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสม รัดกุม และเพียงพอ รวมถึงให้การทำรายการต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(4) การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 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
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 มีการดำเนินการในเรื่องนั้นอย่างดีเยี่ยม

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 และช่วยให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิผลมากขึ้น 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 2567 ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดต่างๆ สรุปได้ดังนี้

แบบประเมิน	ผลประเมิน		
	ปี 2567		
	คะแนนเฉลี่ย	%	ผลการประเมิน
แบบประเมินรายคณะ			
1) การประเมินคณะกรรมการบริษัท	4.97	99.69%	ดีเยี่ยม
2) การประเมินคณะกรรมการชุดย่อย			
▪ การประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ	4.96	99.11%	ดีเยี่ยม

แบบประเมิน	ผลประเมิน		
	ปี 2567		
	คะแนนเฉลี่ย	%	ผลการประเมิน
▪ การประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4.95	98.86%	ดีเยี่ยม
▪ การประเมินคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	4.95	98.86%	ดีเยี่ยม
▪ การประเมินคณะกรรมการบริหาร	4.99	99.81%	ดีเยี่ยม
แบบประเมินตนเอง	4.98	99.60%	ดีเยี่ยม

หลักปฏิบัติ 3.8 และแนวปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะ และความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้บริหารระดับสูง จะเป็นผู้บรรยาย เพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ แนวทางในการดำเนินธุรกิจ และข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็นและมีประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งมีการจัดทำชุดเอกสารสำหรับกรรมการใหม่ โดยจะประกอบด้วยข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ เช่น ลักษณะการประกอบธุรกิจ โครงสร้างธุรกิจ โครงสร้างการจัดการ ทิศทางและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการชุดย่อย คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน คู่มือกรรมการอิสระ และคู่มืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ในคณะกรรมการชุดย่อย (ถ้ามี)

บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลกิจกรของบริษัทฯ 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. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	▪ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 31/2003) ▪ หลักสูตร Financial Institution Governance Program (FGP 3/2011)

รายชื่อ	หลักสูตร IOD
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	■ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 73/2006) ■ หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP 22/2016)
3. นายนวมินทร์ ประสพเนตร	■ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 104/2551) ■ หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 21/2552)
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	■ 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	■ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	■ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 111/2014) ■ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015) ■ หลักสูตรFamily Business Governance for Sustainability (FBG 3/2015)
7. นายไพศาล ศังขวณิช	■ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017) ■ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 259/2018)

โดยในปี 2567 กรรมการ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ ได้เข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม/สัมมนา
1. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	■ วิทยากร สัมมนา THE REAL KEY จัดโดย สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์นนทบุรี ■ Insight in SET จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	■ Insight in SET จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการมีความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

หลักปฏิบัติ 3.9 และแนวปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และแต่งตั้งเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท โดยมีการดำเนินการดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าตลอดทั้งปี เพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการทุกท่านจะสามารถจัดสรรเวลา เพื่อเข้าร่วมการประชุมได้อย่างพร้อมเพรียงกัน

(2) กรรมการอย่างน้อย 2 คนขึ้นไป มีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะต้องกำหนดวันประชุมภายใน 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 รายงานการ

ประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานประจำปี และจัดเก็บรักษารางงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ตลอดจนดำเนินการเกี่ยวกับกากรประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนและถูกต้อง โดยเลขานุการบริษัทผ่านการอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาควบคุม 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 โดยมีการจัดทำแผนพัฒนาบุคลากรเพื่อเตรียมความพร้อมำหรับการขึ้นดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังกำหนดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการที่เข้าไปดำรงตำแหน่งต้องไปเป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของบริษัทฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนการเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

คณะกรรมการสนับสนุนส่งเสริมให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร ได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

หลักปฏิบัติ 4.2 และแนวปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

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

ทั้งนี้ ผลการประเมินของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น ถือเป็นข้อมูลอันเป็นความลับเฉพาะบุคคล จึงไม่สามารถเปิดเผยผลคะแนนได้ โดยหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แบ่งออกเป็น 3 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1	ความคืบหน้าของแผนงาน (เป้าหมายและความสำเร็จของแต่ละเป้าหมาย)
หมวดที่ 2	การวัดผลการปฏิบัติงาน แบ่งเป็น 1) ความเป็นผู้นำ 2) การกำหนดกลยุทธ์ 3) การปฏิบัติตามกลยุทธ์ 4) การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน 5) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ 6) ความสัมพันธ์กับภายนอก 7) การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร 8) การสืบตำแหน่ง 9) ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ 10) คุณลักษณะส่วนตัว
หมวดที่ 3	การพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนทั้งระยะสั้นและระยาว ดังนี้

ระยะสั้น :	การจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน และโบนัส โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการประเมินผลจากดัชนีชี้วัดผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และการประเมินผลด้าน

	ความเป็นผู้นำขององค์กร การสื่อสาร การมุ่งเน้นให้เกิดความสำเร็จตามเป้าหมายที่บริษัทฯ ได้วางไว้ การบริหารจัดการงานภายในองค์กร
ระยะยาว :	การจ่ายค่าตอบแทนในรูปของเงินสบทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ สมทบให้พร้อมกับส่วนของพนักงาน ซึ่งเป็นไปตามอัตราที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนของกรรมการเป็นรายบุคคล และค่าตอบแทนของผู้บริหารเป็นจำนวนรวม ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ซึ่งได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์บริษัทฯ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)

หลักปฏิบัติ 4.3 และแนวปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัทฯ

(1) คณะกรรมการมีความเข้าใจและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ปัจจุบันไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีผลต่ออำนาจในการควบคุม การบริหารจัดการของบริษัทฯ

(2) หากมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คณะกรรมการบริษัทจะดูปลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ (1) ข้างต้น เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง

(3) หากข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีผลต่อการควบคุมบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

หลักปฏิบัติ 4.4 และแนวปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

(1) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ของบริษัทฯ พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาความรู้ศักยภาพของพนักงาน 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 โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน 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 คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการทุกกลุ่ม เช่น ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรมตามแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์

  บริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและมีความเสมอภาค โดยคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมีความตั้งใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และ

ดำเนินการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยยึดถือผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง รวมทั้งไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับต่อบุคคลภายนอก

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทฯ ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความตระหนักและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย รวมถึงนักลงทุน 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 รวมถึงการสร้างวัฒธรรมในองค์กร

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

ทั้งนี้ ในการพิจารณาค่าตอบแทนของพนักงานจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละราย (OKRs) ซึ่งจะสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยสามารถเทียบเคียงกับธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน

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

- ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานต่างๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกรอบ ทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จึงเสนอค่าตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม และเป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานของบริษัทฯ จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้

- ลูกค้า

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

- คู่ค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเสมอภาพ มีกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าและกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส เป็นธรรม เป็นไปอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ ประพฤติตามกรอบกติกาที่ดี และไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริต โดยไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่จ่ายผลประโยชน์ใดๆ กับคู่ค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมุ่นเน้นการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนกับคู่ค้า โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์ร่วมกันและสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน ยึดถือปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง และเงื่อนไขทางค้าต่างๆ อย่างเคร่งครัด เก็บรักษาข้อมูลความลับของคู่ค้า และไม่นำข้อมูลดังกล่าวไปใช้แสวงหาผลประโยชน์ของตนเองและพวกพ้อง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากลูกค้า

มาตรฐานในการคัดเลือกคู่ค้าของบริษัทฯ จะประกอบด้วย

1) คู่ค้าของบริษัทฯ จะต้องมีสถานประกอบการที่ชัดเจน เป็นที่ยอมรับ
2) มีความพร้อมทางด้านบุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักร เพื่อดำเนินงานก่อสร้าง

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

- เจ้าหนี้

บริษัทฯ ปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง เงื่อนไขการกู้ยืมเงินและเงื่อนไขการค้ำประกันที่มีกับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด ชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยตรงตามเวลาที่กำหนดไว้ มีการบริหารจัดการเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ไม่มีการนำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และมั่งมั่นในการบริหารเงินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้เจ้าหน้าเกิดความมั่นใจในฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ

รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าหนี้ โดยดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเกื้อหนุนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย ให้การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้อย่างเสมอภาค โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาได้ บริษัทฯ จะต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้รับทราบ เพื่อหาแนวทางแก้ไข

- คู่แข่งทางการค้า

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

- ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ คำนึงและมีจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงมีการดำเนินธุรกิจภายใต้การสร้างคุณค่าร่วมกันระหว่างธุรกิจและสังคม และให้ความสำคัญกับการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในชุมชม สังคม และสิ่งแวดล้อม

รวมถึงป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะไม่สร้างหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลงต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การ

ปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ 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 ตระหนักเป็นอย่างดีถึงบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานต่างๆ เหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขานุการบริษัทรับผิดชอบเกี่ยวกับการสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคบ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทางต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

- การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม

- การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ภายใต้การบริหารจัดการบนพื้นฐานของความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่นไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร

- การคำนึงถึงบทบาทผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ ดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย โดยปฏิบัติตามหลักปฏิบัติทางจริยธรรมของบริษัทฯ ที่ได้กำหนดไว้ ทั้งต่อลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และสังคมส่วนรวม โดยบริษัทฯ มีการจัดทำคู่มือจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) และประกาศให้พนักงานรับทราบ

- การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานได้รับประโยชน์และสวัสดิการอย่างเป็นธรรม บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม และมีสวัสดิการต่างๆ ให้กับพนักงาน เช่น การตรวจสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือกรณีต่างๆ เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 5.3 และแนวปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจะทำการติดตามดูแลฝ่ายจัดกาเพื่อให้มีการจัดการและพัฒนาทรัพยากรต่างๆ อย่างมีคุณค่าและคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรอย่างยั่งยืน

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 มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิผล และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน ความน่าเชื่อถือ และความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง จึงจัดตั้งผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้มี

ระบบการควบคุมภายในและกากรตรวจสอบภายใจที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กร พร้อมทั้งให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปี ซึ่งประกอบด้วยการประเมิน 5 ด้าน ดังนี้

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

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

ประกอบด้วย กรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงานต่างๆ ของบริษัทฯ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่กับกับดูแลให้เกิดระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทำให้ผู้เกี่ยวข้องมีความเข้าใจถึงความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบร้ายแรงต่อบริษัทฯ และสร้างความมั่นใจว่ามีการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยงนั้นๆ ดังนั้น นโยบายบริหารความเสี่ยงจึงเป็นเรื่องที่ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องทราบและทำความเข้าใจในรายละเอียด ตลอดจนขั้นตอนในการปฏิบติเพื่อจัดการหรือลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานจริง การวิเคราะห์ความเสี่ยงตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งไว้ โดยมีการระดมความคิดประเด็นความเสี่ยงที่เกิดจากการปฏิบัติงานจริงของแต่ละฝ่าย และนำมาสรุป โดยวิเคราะห์ความเสี่ยงแต่ละประเด็นว่ามีโอกาสเกิดขึ้นมากน้อยเท่าใด และเมือเกิดขึ้นแล้วส่งผลกระทบรุนแรงหรือไม่ เพราะในบางความเสี่ยงมีโอกาสเกิดขึ้นน้อย แต่เมื่อเกิดขึ้นแล้วส่งผลกระทบรุนแรง และกำหนดขอบเขตความเสี่ยงแต่ละประเภทว่าสามารถยอมรับได้แค่ไหน และจะควบคุมจัดการความเสี่ยงอย่างไร

หลักปฏิบัติ 6.2 และแนวปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

(1) คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทา หน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(2) คณะกรรมการตรวจสอบได้มอบหมายให้มีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบทานประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน เพื่อให้ความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย และสอดคล้องตามระเบียบปฏิบัติ ตลอดจนมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี มีการรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีความขัดแย้ง

ทางผลประโยชน์ และมีการรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบพิจารณาให้ความเห็น โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทหน้าที่ตามกฎบัตร

(3) คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่จะเป็นส่วนช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบการจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมีผู้ตรวจสอบภายในซึ่งมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

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

(4) คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือสามารถขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้

(5) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนา และสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี

(6) คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายใน และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 6.3 และแนวปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการจะต้องติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายบริหาร คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาสของบริษัทฯ และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกับบริษัทฯ ในลักษณะที่ไม่สมควร

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

กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย ดังนี้

- การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน : คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงได้มีการกำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ เพื่อมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลภายในไปเปิดเผยให้ผู้ถือหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานเกี่ยวกับการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(2) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลไว้อย่างเคร่งครัด ดังนี้

- รายงานการมีส่วนได้เสีย : เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 2/2552 เรื่อง การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติหลักเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นประจำทุกปี และรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็นรายไตรมาส โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมและจัดทำสำเนารายการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน และเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าวไว้เป็นข้อมูลภายในเท่านั้น
- การพิจารณาเข้าทำรายการระหว่างกัน : กรรมการหรือผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ ห้ามมีส่วนร่วมในการพิจารณาและอนุมัติในเรื่องดังกล่าว โดยประธานที่ประชุมจะขอให้แสดงตนและงดออกเสียง หรือออกจากที่ประชุมจนกว่าการพิจารณาเรื่องดังกล่าวจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาการเข้าทำรายการระหว่างกันเสมือนหนึ่งทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's length basis) ในราคายุติธรรมตามราคาตลาด และเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 6.4 และแนวปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นที่ชัดเจน และสื่อสารในทุกระดับขององค์กร และต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการพัฒนาธุรกิจเพื่อให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืน และตระหนักถึงภัยที่เกิดจากการทุจริตและคอร์รัปชั่น ซึ่งมีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจให้บรรลุเป้าหมายตามวิสัยทัศน์ คณะกรรมการบริษัทจึงได้อนุมัติการจัดทำ “แนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น” 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 ได้มีการแก้ไขทบทวนนโยบายการรับเรื่องร้องเรียน เนื่องจากมีการจัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลกิจการที่รับผิดชอบโดยตรง และเพื่อให้สอดคล้องกับคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจที่แก้ไขใหม่ ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มมีช่องทางในการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน โดยส่งรายละเอียดและหลักฐานต่างๆ ในกรณีมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย กฎระเบียบ หรือข้อบังคับบริษัท หรือการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งสามารถสอบถามข้อมูลหรือแสดงความคิดเห็น มายังบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

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

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

สำหรับผู้ที่แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน 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 และผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน ทั้งส่วนที่เป็นข้อมูลทางการเงินและมิใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง 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
- การจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และสารสนเทศที่สำคัญผ่านทางไปรษณีย์
- การพบปะนักลงทุนในกิจกรรม Opportunity Day ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อสื่อสารผลการดำเนินงานและข้อมูลที่จำเป็นของบริษัทฯ
- การจัดงานแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน เพื่อให้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการที่สำคัญของบริษัทฯ ภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว
- การสื่อสารผ่านช่องทาง Line Official : @KUN-Insight

โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติในการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

(1) หากเป็นข้อมูลลับ จะต้องมั่นใจว่าไม่มีการเลื่อปฏิบัติที่จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเป็นการเฉพาะ

(2) ไม่เปิดเผยสารสนเทศที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์แก่สาธารณชน จนกว่าจะแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เปิดเผย

สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว จะดำเนินการประกาศสารสนเทศดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยทันที

(3) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้ความเห็นเกี่ยวกับข่าวลือ หรือการเก็งกำไรที่ทำให้การซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผิดไปจากสภาพปกติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อมีความชัดเจนว่า บริษัทฯ ไม่ได้เป็นแหล่งที่มาของข่าวลือนั้นๆ

(4) บริษัทฯ ได้กำหนดช่วงเวลาในการงดติดต่อสื่อสารกับนักวิเคราะห์ และนักลงทุน เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาส (Silent Period) โดยครอบคลุมถึงการให้ข่าวและการเปิดเผยข้อมูลเชิงการเงินต่อสาธารณชนของทั้งผู้บริหารและเจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ ล่วงหน้าเป็นเวลา 1 เดือน ก่อนการประกาศผลประกอบการรายไตรมาส และรายปี เพื่อป้องกันการเปิดเผยสารสนเทศที่ไม่เหมาะสม และหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลอ่างไม่เป็นธรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 7.2 และแนวปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ

(1) คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัทฯ การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่น และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยให้คณะกรรรมการและฝ่ายจัดการร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ

(2) ในการอนุมัติการทำรายการใดๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 7.3 และแนวปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่บริษัทฯ ประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ แผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัมมีการติดตามฐานะทางการเงินเพื่อวางแผนในการแก้ไขหากบริษัทฯ มีภาวะและแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินไม่ว่าจะจากสภาพของธุรกิจ การแข่งขันในตลาด รวมถึงสภาพแวดล้อมและเศรษฐกิจ

หลักปฏิบัติ 7.4 และแนวปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการจะพิจารณาจัดทำรายงานเพื่อความยั่งยืนตามความเหมาะสม บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นการเจิญเติบโตอย่างมั่นคง ยั่งยืน สร้างผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นตั้งแต่กระบวนการสร้างพัฒตาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ให้สินค้าที่มีความปลอดภัยและเป็นมิตรกับผู้บริโภครวมถึงผู้มีส่วนได้เสียในรูปแบบ CSR in Process ไปพร้อมๆ กับการส่งเสริมและสนับสนุนความรับผิดชอบต่อสังคมด้านการศึกษาและเยาวชน ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรมในรูปแบบ CSR after Process นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม และนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น

หลักปฏิบัติ 7.5 และแนวปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

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

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

(1) ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
(2) รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินและแสดงไว้คู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี
(3) รายงานการถือหลักทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษทัฯ
(4) บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนคั้งของการเข้าประชุมรายบุคคล
(5) นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ รวมทั้งรูปแบบ และจำนวนค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับ
(6) นโยบายการกำกับดูแลกิจการ คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ แนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น และกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อย

(7) รายงานการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและความรับผิดชอบต่อสังคมตามกรอบ GRI

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

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

เลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

ที่อยู่ 819 หมู่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

เบอร์โทร: 02-8344988 ต่อ 103

Email : ir@villakunalai.com

Line Official : @KUN-Insight

สำหรับการดำเนินกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ในปี 2567 ประกอบด้วยดังนี้

กิจกรรม	จำนวนครั้ง
การพบปะนักลงทุน (Opportunity Day)	1

หลักปฏิบัติ 7.6 และแนวปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้การเผยแพร่ข้อมูล 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 และพยายามรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิโดยชอบธรรม

เนื่องจากผู้ถือหุ้นมีสิทธิในความเป็นเจ้าของบริษัทฯ โดยควบคุมกิจการผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทให้ปฏิบัติหน้าที่แทนตน ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย โดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการส่งเสริม และอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตน รวมถึงดูแลรักษาสิทธิพื้นฐานและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน 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

<u>สิทธิของผู้ถือหุ้น</u>

(1) สิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกัน โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง หรือผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนเองถืออยู่

(2) สิทธิในการรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการรับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะผลการดำเนินงานประจำปี ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการรายงานผลการดำเนินงานประจำปีในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และมีการจัดทำเอกสารเผยแพร่ผลการดำเนินงานประจำปีอย่างครบถ้วน และชัดเจน

(3) สิทธิในการพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และครอบคลุมสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยงบการเงินของบริษัทฯ ได้ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

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

ทั้งนี้ เงินปันผลที่เสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินั้น ได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบ และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

กรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทฯ จะอธิบายรายละเอียดเหตุผลและความจำเป็นให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

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

ทั้งนี้ กรรมการที่ถูกเสนอชื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองอย่างระมัดระวังจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(6) สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ โดยค่าตอบแทนกรรมการที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นได้ผ่านการกลั่นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีหน้าที่การสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(7) สิทธิในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชี โดยบริษัทฯ ได้จัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อผู้สอบบัญชี สำนักงานบัญชีที่สังกัด ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัทฯ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีซึ่งแบ่งแยกระหว่างค่าสอบบัญชี และค่าบริการอื่นๆ โดยผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชีที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นนั้นได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยการประเมินผลงานที่ผ่านมาของผู้สอบบัญชี รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีกับปีที่ผ่านมา และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(8) สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญของบริษัทฯ โดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ นั้น จะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders Agreements) ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น และไม่มีนโยบายเกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืน

หลักปฏิบัติ 8.2 และแนวปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน กำกับดูแลให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท บทบัญญัติของกฎหมายและนโยบายคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อพึงปฏิบัติสำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงคู่มือการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นที่สนับสนุนการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงถึงเพศ อายุ สีผิว เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ความเชื่อ ความคิดเห็นทางการเมือง และไม่เลือกปฏิบัติเฉพาะผู้ถือหุ้นกลุ่ม

ใดกลุ่มหนึ่ง หรือรายใดรายหนึ่ง พร้อมทั้งส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิอย่างเต็มที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นมีการกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมโดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม และเปิดโอกาสให้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยกรรมการตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยจัดให้มีบริษัทภายนอกที่มีอิสระทำหน้าที่ในการตรวจนับคะแนนเสียงในแต่วาระ ในการประชุมประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน สอบถาม และเสนแความคิดเห็นข้อเสนอแนะต่างๆ โดยในการประชุมจะดำเนินตามระเบียบวาระที่แจ้งในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีวาระเพิ่มเติม และไม่จำกัดสิทธิในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมได้จนกว่าการประชุมจะเสร็จสิ้น มีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งด้วยตนเองและมอบฉันทะก่อนเริ่มการประชุม รวมถึงชี้แจงข้อปฏิบัติข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมและวิธีการลงคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้ที่ประชุมรับทราบ ในการลงคะแนนเสียงบริษัทฯ ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยเปิดเผยผลการลงคะแนนในแต่ละวาระให้ที่ประชุมรับทราบและบันทึกผลการลงคะแนนเสียงไว้ในรายงานการประชุม บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายจากสำนักงานกฎหมายทำหน้าที่เป็นคนกลางและเป็นผู้ทำหน้าที่ในการตรวจนับคะแนน

หลักปฏิบัติ 8.3 และแนวปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยบริษัทฯ ไม่เลือกปฏิบัติกับผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลของบริษัทฯ ซึ่งเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนได้อย่างเท่าเทียมกัน

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

โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นโดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา โดยหลีกเลี่ยงการจัดประชุมในช่วงใกล้วันหยุดนักขัตฤกษ์

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

(2) บริษัทฯ จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยระบุวัน เวลา สถานที่ประชุม พร้อมแผนที่และรายละเอียดอื่นๆ ประกอบด้วย หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา รายงานประจำปีในรูปแบบคิวอาร์โค้ด (QR Code) ระเบียบวาระการประชุมพร้อมคำชี้แจง วัตถุประสงค์ และความเห็นของคณะกรรมการ รวมถึงข้อมูลประกอบการพิจารณาระเบียบวาระ คำอธิบายหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น แบบฟอร์มลงทะเบียนซึ่งแสดงแถบบาร์โค้ด (Barcode) และหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งจัดส่งทางไปรษณีย์ล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ไปยังผู้ถือหุ้นทุกราย โดยบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญปประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งแผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) ล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงมติอย่างเพียงพอ ถูกต้อง และครบถ้วน ก่อนประชุมอย่างน้อย 30 วัน พร้อมทั้งได้ประกาศหนังสือพิมพ์เพื่อเป็นการบอกกล่าวการเรียกประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 3 วัน เป็นระยะเวลา 3 วันติดต่อกัน

(3) บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งมีเนื้อหาตามที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด พร้อมกับหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งได้แนบรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งเป็นตัวแทนในการรับมอบฉันทะ และคำอธิบายเกี่ยวกับหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมโดยละเอียด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) โดยสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระที่บริษัทฯ แจ้งรายชื่อไว้ในหนังสือเชิญประชุมเข้าร่วมประชุมแทนได้ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการเสนอรายชื่อกรรมการอิสระ 4 ท่าน เป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกจะตั้งผู้รับมอบฉันทะของตนเอง โดยระบุรายละเอียดของกรรมการอิสระ และในวันประชุมบริษัทฯ ได้มีการจัดเตรียมอากรแสตมป์ไว้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนสถาบันที่มอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมการประชุม

(4) บริษัทฯ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้นักลงทุนสถาบันจัดส่งเอกสารลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า เพื่อลดระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารในวันประชุม

(5) บริษัทฯ มีการนำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงเพื่อความถูกต้อง สะดวก และรวดเร็วยิ่งขึ้น และเปิดรับลงทะเบียนล่วงหน้า 2 ชั่วโมงก่อนการประชุม และแม้นจะพ้นระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ ก็ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์เข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ โดยไม่เสียสิทธิจนกว่าการนับคะแนนในระเบียบวาระสุดท้ายจะเสร็จสิ้น อีกทั้ง บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมอากรแสตมป์เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันประชุม

(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 2567 บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 25667 บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกราย มีสิทธิเสนอวาระการประชุม เสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท และส่งคำถามล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 31 มกราคม ของทุกปี และได้ประกาศหลักเกณฑ์และเงื่อไขไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้กำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 5 ตุลาคม 2566 ถึง 5 มกราคม 2567

(10) ประธานกรรมการดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ และเรื่องที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมระเบียบวาระแต่อย่างใด

(11) ก่อนเริ่มการประชุมบริษัทฯ แจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแยกกันอย่างชัดเจน และก่อนที่จะเริ่มการพิจารณาแต่ละวาระจะประกาศให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ และทราบถึงผู้ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนั้นๆ โดยผู้

ถือหุ้นทุกคนมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หุ้น และในการสรุปผลการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระจะมีการแจ้งผลคะแนนและมติของที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบทุกวาระตามลำดับ

(12) บริษัทฯ จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนสำหรับการออกเสียงในแต่ละวาระ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการได้จัดให้มีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้

(13) บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น ในกรณีที่ตนเองมีส่วนได้เสียในเรื่องที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ ห้ามมีส่วนร่วมในการพิจารณาและอนุมัติในเรื่องนั้น

(14) บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้หรือเปิดเผยข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน หรือที่เป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

18.2จรรยาบรรณธุรกิจ

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

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

18.3การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการอนุมัติ ทบทวน และปรับปรุงนโยบาย แนวปฏิบัติและระบบการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย
- ทบทวนนโยบายต่างๆ ของบริษัท
- อนุมัตินโยบายยการบริหารจัดการความยั่งยืน

<u>การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี</u>

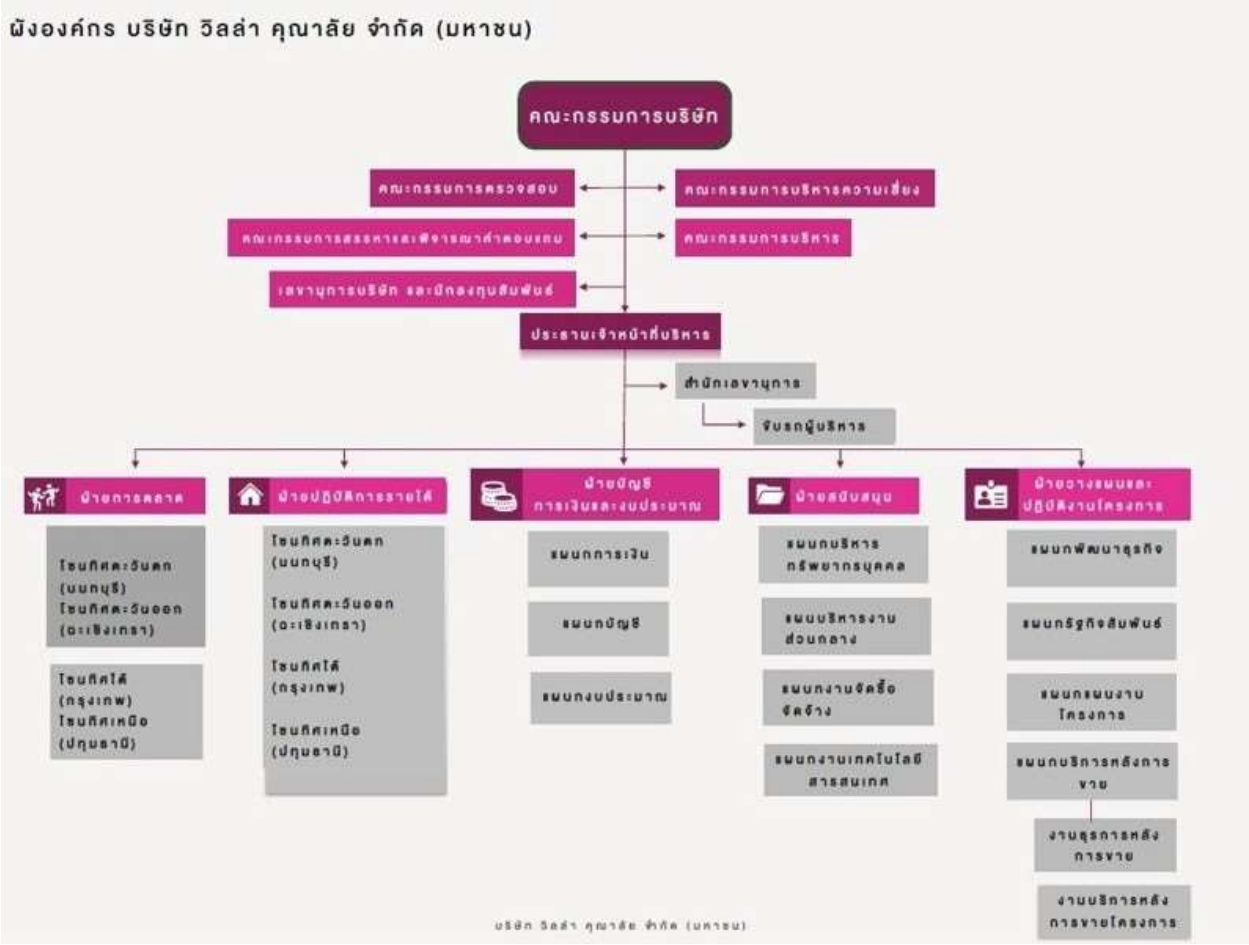
ในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยได้รับคะแนนอยู่ในคะแนนระดับ “ดีเยี่ยม” หรือ ตราสัญลักษณ์ 4 ดวง  จากการประกาศผลโครงการสำรวจการ

กำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2567 (2024 CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors - IOD)

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

25.1โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีโครงการสร้างการจัดการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้



25.2ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

25.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย คณะกรรมการ 5 ชุด คือ

(1) คณะกรรมการบริษัท	จำนวน	9	ท่าน
(2) คณะกรรมการตรวจสอบ	จำนวน	3	ท่าน
(3) คณะกรรมการบริหาร	จำนวน	4	ท่าน

(4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	จำนวน	3	ท่าน
(5) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	จำนวน	3	ท่าน

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

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 องค์ประกอบของคณะกรรมการ ประกอบด้วย

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย
  - กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.44 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด (ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ)
  - กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.22 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)
  - กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)
- คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่เช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการที่เป็นผู้ชาย จำนวน 8 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.89 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)
- กรรมการที่เป็นผู้หญิง จำนวน 1 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.11 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)
- มีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง	วันที่ได้รับการแต่งตั้งครั้งแรกหลังจากการแปรสภาพ
1.	นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	■ กรรมการอิสระ ■ ประธานกรรมการบริษัท	20 กุมภาพันธ์ 2562
2.	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	■ กรรมการอิสระ ■ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	20 กุมภาพันธ์ 2562
3.	นายนวมินทร์ ประสพเนตร	■ กรรมการอิสระ ■ กรรมการตรวจสอบ ■ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	20 กุมภาพันธ์ 2562
4.	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	■ กรรมการอิสระ ■ กรรมการตรวจสอบ ■ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ■ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20 กุมภาพันธ์ 2562
5.	นายคุณา เทวอักษร	■ กรรมการ ■ กรรมการบริหารความเสี่ยง ■ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ■ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20 กุมภาพันธ์ 2562
6.	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	■ กรรมการ ■ กรรมการบริหารความเสี่ยง ■ กรรมการบริหาร	20 กุมภาพันธ์ 2562
7.	นายไพศาล ศังขวณิช	■ กรรมการ ■ กรรมการบริหาร	20 กุมภาพันธ์ 2562
8.	นายพิชญ์ เทวอักษร	■ กรรมการ	1 กุมภาพันธ์ 2565
9	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	■ กรรมการ ■ กรรมการบริหาร	24 เมษายน 2567

25.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ในการดำเนินกิจการนั้น กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

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

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	■ กรรมการอิสระ ■ ประธานกรรมการบริษัท
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	■ กรรมการอิสระ ■ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. นายนวมินทร์ ประสพเนตร	■ กรรมการอิสระ ■ กรรมการตรวจสอบ ■ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	■ กรรมการอิสระ ■ กรรมการตรวจสอบ ■ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ■ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายคุณา เทวอักษร	■ กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) ■ กรรมการบริหารความเสี่ยง ■ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ■ ประธานกรรมการบริหาร
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	■ กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) ■ กรรมการบริหารความเสี่ยง ■ กรรมการบริหาร ■ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. นายไพศาล ศังขวณิช	■ กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) ■ กรรมการบริหาร
8. นายพิชญ์ เทวอักษร	■ กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
9. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	■ กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) ■ กรรมการบริหาร ■ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท	

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายคุณา เทวอักษร นางประวีรัตน์ เทวอักษร นายไพศาล ศังขวณิช และนายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ กรรมการสองในสามคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าที่หน้าบริหาร อีกทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร ซึ่งเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการและการบริหารงานประจำไว้อย่างชัดเจน

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการ

1) เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ และเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทส่งหนังสือนัดประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษา พิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
2) มีบทบาทในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3) ควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะนำเสนอข้อมูล สนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการซักถามและแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ ควบคุมประเด็นในการอภิปรายและสรุปมติที่ประชุม
4) สนับสนุนให้กรรมการบริษัท เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม เพื่อควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น
5) มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการบริษัท ปฏิบัตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย พร้อมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร

6) สื่อสารข้อมูลสำคัญต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบ

25.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ

25.2.3.1 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท เพิ่มเติมได้ที่ www.kunalai.co.th)

คณะกรรมการ

1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริจ (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 พร้อมทั้งควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามกลยุทธ์และงบประมาณที่กำหนไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
3) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ทันเวลา
4) กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ ภายใต้บังคับของกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ
5) พิจารณาดำเนินการที่เกี่ยวกับ
   (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการเกี่ยวโยงตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
   (ข) การลงทุนตามตารางอำนาจอนุมัติ รวมถึงรายการที่สำคัญของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยมีรายละเอียดดังนี้
      - <u>กรณีบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน</u>

        พิจารณาอนุมัติรายการข้างต้น ตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และอำนาจดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

- <u>กรณีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน</u>

  พิจารณาให้ความเห็นต่อรายการข้างต้นเพื่อเป็นแนวทางให้กรรมการตัวแทนนำไปปฏิบัติ โดยการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมดังกล่าว ต้องเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และอำนาตดำเนินการของบริษัทนั้นๆ

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 และมรีการทบทวนนโยบายอย่างสม่ำเสมอ
14) พิจารณาการเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเป็นกรรมการตัวแทน หรือผู้บริหารตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวกำหนดนโยบายและดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ

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

<u>ประธานกรรมการ</u>

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

4) สนับสนุนให้กรรมการบริษัท เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม เพื่อควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

5) มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการบริษัท ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย พร้อมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร

6) สื่อสารข้อมูลสำคัญต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบ

25.3ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

25.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

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

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

25.3.1.1 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเพิ่มเติมได้ที่ www.kunalai.co.th)

1) สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้ และเสนอให้พิจารณาปรับเปลี่ยนหากมีความจำเป็น ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ

2) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

3) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และรบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน หรือเห็นชอบการพิจารณาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกบริษัทฯ

4) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้างบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่าจัดกากรเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

6) พิจารณาเห็นชอบ “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ซึ่งหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบและประเมินแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม

7) พิจารณาสอบทานรายงานผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีและการเปลี่ยนแปลงแผนงานตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร (Enterprise Risk Management)

8) พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

9) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนาม โดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกับด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

   (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

   (2) ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

   (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

   (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

   (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

(7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)

10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

25.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

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

25.3.2.1 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ 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 และการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตและคอร์รัปชั่น พร้อมทั้งให้คำแนะนำ และให้ความเห็นในผลการประเมินความเสี่ยง มาตรการจัดการความเสี่ยง และความเสี่ยงที่เหลืออยู่ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง

4) รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัททราบ ในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

5) กำหนดและทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีประสิทธิผลและมีความเพียงพอ สอดคล้องตามสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติ

6) ให้การสนับสนุนเพื่อพัฒนาการบริหารความเสี่ยงและเครื่องมือสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงต่างๆ ในทุกระดับทั่วทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในองค์กรอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

7) รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง

8) ในการปฏิบัติหน้าที่ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระเมื่อพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสม โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย

9) สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

25.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

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

25.3.3.1 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ที่ www.kunalai.co.th)

การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

1) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหา และเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการชุดย่อยต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อครบวาระหรือตำแหน่งว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

2) พิจารณาทบทวนโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้มีความเหมาะสมกับขนาดและกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

3) ในการกำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งให้พิจารณาจาก
   - คุณสมบัติของบุคคลที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้างขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ตลอดจนความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมกการบริษัท (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

งานด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

การพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ

1) พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทน และกำหนดอัตราค่าตอบแทนทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ชัดเจน เป็นธรรม สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยั้นและระยะยาว และอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและเทียบเคียงได้กับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะเสนอขออนุมัติค่าตอบแทนกรรมการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

2) พิจารณาให้ความเห็นชอบและทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอให้คณะกรกรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและดำเนินการประเมิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปี และรายงานผลการประเมินให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ รวมทั้งหารือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป

3) เสนอหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ โดยเชื่อมโยงค่าตอบแทนกับผลการประเมิน แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยรวม เพื่อให้สามารถจูงใจและรักษากรรมการที่มีความสามารถ มีคุณภาพ และศักยภาพ ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ

<u>การพิจารณาค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</u>

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

25.3.4 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

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

25.3.4.1 **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ**

(สามารถดูรายละเอียดกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร เพิ่มเติมได้ที่ www.kunalai.co.th)

<u>คณะกรรมการบริหาร</u>

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 และแปนธุรกิจที่กำหนดไว้ รวมถึงควบคุมดูแลการใช้จ่ายตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และรายงานผลการดำเนินงานและฐานะการเงินให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำ
5) พิจารณาและให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และเสนอการจ่ายเงินปันผลแประจำปีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอนุมัติก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป
6) พิจารณาสอบทานและอนุมัติรายการตามตารางอำนาจอนุมัติ
    - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการเกี่ยวโยงตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
    - การลงทุนหรือร่วมทุนกับบุคคล นิติบุคคลหรือองค์กรอื่นใด และรายการที่สำคัญของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

        <u>กรณีบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน</u> : พิจารณาอนุมัติราการข้างต้น ตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบทีเกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และอำนาจดำเนินการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดตั้งบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เกี่ยวเนื่อง

        <u>กรณีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน</u> : พิจารณาให้ความเห็นต่อรายการข้างต้นเพื่อเป็นแนวทางให้กรรมการตัวแทนนำไปปฏิบัติ โดยการพิจารณาอนุมัติธุรกรรม

ดังกล่าว ต้องเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องรวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และอำนาจดำเนินการของบริษัทนั้นๆ

7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารและสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี ปิดบัญชี การกู้ยืม เบิกถอนเงินจากบัญชีทั้งหมดของบริษัทฯ การใช้สินเชื่อ การใช้บริการทางการเงินต่างๆ ตลอดจนนำหลักทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันหนี้ดังกลาวทั้งที่ต้องจดทะเบียนและไม่จดทะเบียนก็ตาม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ รวมถึงกำหนดผู้มีอำนาจลงนามและวงเงินในระเบียบการลงนามสั่งจ่ายบัญชีธนาคารของบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน

8) พิจารณาและให้ความเห็นชอบต่อเรื่องที่ต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ยกเว้นในกิจกรรมใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัท ได้รับมอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว

9) คณะกรรมการบริหารอาจว่าจ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลที่มีความเป็นอิสระเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำได้ตามความจำเป็น

10) รายงานผลการปฏิบัติงานที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำ รวมทั้งประเด็นสำคัญต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทควรได้รับทราบ รวมทั้งมติหรือการดำเนินการใดๆ ที่สำคัญที่อยู่ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งถัดไป

11) ดำเนินการให้ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร หรือให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่มีการอภิปรายกันในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร รวมถึงมีอำนาจเรียกขอข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อประกอบพิจารณาเพิ่มเติม ในเรื่องต่างๆ ได้

12) ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองเป็นประจำทุกปี

13) มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำนิติกรรมสัญญา ยื่นคำขอ คำเสนอ ติดต่อ ทำนิติกรรมกับส่วนราชการที่จำเป็นต้องใช้ตามระเบียบของราชการหรือที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัย่อย และบริษัทร่วมที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน และ/หรือ การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการตามวงเงินที่ได้กำหนดไว้ และ/หรือตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือตามอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือข้อบังคับของบริษัทฯ

14) ดำเนินการอื่นใดตามอำนาจและความรับผิดชอบ หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

15) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ประธานคณะกรรมการบริหาร

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

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ โดยบริหารงานตามแผนและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเคร่งครัด ซื่อสัตย์ สุจริต และรักษาผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ไม่ทำการใดที่มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะที่ขัดแย้งกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีดังนี้

1) จัดทำกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
2) บริหารงานของบริษัทฯ ตามแผนธุรกิจและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
3) จัดหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมของบริษัทฯ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทรวมถึงข้อมูลอื่นที่คณะกรรมการบริษัทต้องการ
4) จัดโครงสร้างและบริหารจัดการองค์กรตามแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทให้คำแนะนำ
5) บริหารทรัพยากรบุคคล การเงินและการบริหารเงิน การทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ 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

- <u>กรณีบริษัทย่อย บริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน</u>

  ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่สรรหา รวมถึงเสนอถอดถอนกรรมการตัวแทน และ/หรือผู้บริหารตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเห็นชอบก่อนเสนอชื่อให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวพิจารณาแต่งตั้งและถอดถอน

- <u>กรณีบริษัทย่อย บริษัทร่วมที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน</u>

  ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่สรรหา แต่งตั้ง และถอดถอนกรรมการตัวแทน และ/หรือผู้บริหารตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน

9) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

10) มอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยอยู่ในขอบเขตที่เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ ไม่สามารถมอบอำนาจให้บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินการได้

11) จัดทำและเสนอรายงานการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการจัดทำรายงานเรื่องอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทต้องการ

12) เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในการติดต่อกับบุคคลภายนอก รวมถึงการประชาสัมพันธ์องค์กรต่อสาธารณะ การสร้างเครือข่ายความสัมพันธ์ การสื่อสารกับผู้ถือหุ้น การให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชนทั้งในภาวะปกติและภาวะวิกฤต เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับองค์กรในระดับประเทศและระดับสากล

13) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการนั้นต้องไม่เป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

25.4ผู้บริหาร

25.4.1 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 จำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ
2. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
3. นางสาวอนุภา ทองเพลีย	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
4. นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย เลขานุการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่รักษาการเลขานุการผู้บริหาร	

ทั้งนี้ นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 30 กันยายน 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 39/2559”) และมีคุณสมบัติตามประกาศ ทจ. 39/2559 และนางสาวจินตนา ร้อยนาค เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชี ตามประกาศ ทจ. 39/2559 และมีคุณสมบัติตามประกาศ ทจ. 39/2559 (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาควบคุม และเลขานุการบริษัท)

25.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่จูงใจในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทเป็นหลัก และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละคน

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

- <u>นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท</u>

  บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหาร (กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ) แต่บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารเท่านั้น

- นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารบริษัทย่อย

  กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีร่วมกันนกับบริษัทย่อย จะไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ สำหรับการเป็นกรรการและผู้บริหารบริษัทย่อย

- นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร

  บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริหารที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ

25.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

- **ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

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

  ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยสำหรับปี 25667 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 4,000,000.- บาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือน และเบี้ยประชุม กรณีค่าตอบแทนส่วนที่เหลือมอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเป็นบำเหน็จสำหรับกรรมการตามความเหมาะสมต่อไป โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2567

  ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทประกอบด้วย

  1) ค่าตอบแทนรายเดือน ซึ่งจ่ายตามภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยจ่ายให้เป็นประจำทุกเดือนในขณะดำรงตำแหน่ง
  2) ค่าเบี้ยประชุม ซึ่งจ่ายค่าตอบแทนเมื่อเข้าประชุมแต่ละครั้ง และจ่ายเป็นรายครั้งเฉพาะครั้งที่เข้าร่วมประชึม โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
  3) บำเหน็จกรรมการ ซึ่งจ่ายให้กรรมการปีละ 1 ครั้ง โดยพิจารณาจาก ผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2567 และจำนวนเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ได้มีมติกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยในรูปแบบของค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม และบำเหน็จกรรมการ ในปี 2566 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 2567				

หมายเหตุ : 1. ค่าตอบแทนรายเดือนจะได้รับเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น

2. กรรมการที่ได้รับเงินเดือนจากการเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม

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

สำหรับกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบด้วย ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนเพียงตำแหน่งเดียว โดยในกรณีที่ค่าตอบแทนรายเดือนของทั้งสองตำแหน่งมีอัตราที่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่ง แต่ในกรณีที่ค่าตอบแทนดังกล่าวมีอัตราที่ไม่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งที่มีอัตราสูงกว่า และสำหรับเบี้ยประชุม หากมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในวันเดียวกัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมทั้งสองตำแหน่ง

สรุปค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ในปี 2567 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,000,000.- บาท ประกอบด้วย

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
1) ค่าตอบแทนประจำ (รายเดือน)	1,920,000.00
2) ค่าเบี้ยประชุม	
■ คณะกรรมการบริษัท	730,000.00
■ คณะกรรมการตรวจสอบ	70,000.00

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	40,000.00
▪ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	30,000.00
▪ คณะกรรมการบริหาร	50,000.00
3) บำเหน็จกรรมการ	1,160,000.00

(รายละเอียดตามที่แสดงในตาราง ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2567)

- **ค่าตอบแทนอื่น ๆ**

ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นๆ

<u>ค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย</u>

- **ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

ในปี 2567 ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารบริษัทฯ 4 รายแรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และทุกตำแหน่งเทียบเท่ารายที่ 4 รวมทั้งสิ้น 5 ราย และผู้บริหารบริษัทย่อย 1 ราย รวมจำนวนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 6 ราย โดยแบ่งออกเป็นค่าตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ผู้บริหารของบริษัทฯ 5 รายแรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทุกตำแหน่งซึ่งเทียบเท่ารายที่ 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้แก่

1) นางประวีรัตน์ เทวอักษร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ
2) นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
3) นางสาวอนุภา ทองเพลีย ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
4) นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน

ผู้บริหารของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้แก่

1) นายไพศาล ศังขวณิช กรรมการผู้จัดการ

โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังนี้

รายการ	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	จำนวนคน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	จำนวนคน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	จำนวนคน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
เงินเดือน	7	11.49	6	11.65	5	11.05
โบนัส	6	2.67	6	1.37	5	0.79
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	6	0.32	6	0.32	5	0.31
รวม	**6**	**14.48**	**6**	**13.34**	**5**	**12.15**

หมายเหตุ : 1. ค่าตอบแทนผู้บริหารในตารางมีการรวมค่าตอบแทนของนายไพศาล ศังขวณิช ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทย่อยแล้ว

- **ค่าตอบแทนอื่น ๆ**

ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นๆ

25.5ข้อมูลบุคลากร

25.5.1 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 35 คน 34 คน และ 32 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ฝ่ายการตลาด	2	3	3
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	9	10	8
ฝ่ายบัญชีการเงินและงบประมาณ			
- งานบัญชี	5	5	5
- งานการเงิน	3	3	3
- งานงบประมาณ	1	1	1
ฝ่ายสนับสนุน			
- งานทรัพยากรบุคคล	1	0	1
- งานบริหารงานส่วนกลาง	1	1	1
- งานจัดซื้อ-จัดจ้าง	1	2	2
- งานเทคโนโลยีสารสนเทศ	1	1	1
- งานรับ-ส่งเอกสาร	1	1	1
ฝ่ายบริการหลังงานขาย	3	0	0

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ฝ่ายวางแผนและปฏิบัติงานโครงการ (พนักงานประจำ)			
- งานรัฐกิจสัมพันธ์	2	2	2
- งานพัฒนาธุรกิจ	1	1	0
- งานแผนงานโครงการ	0	1	0
- งานบริการหลังการขาย	0	1	2
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	1	0	0
สังกัดผู้บริหาร (พนักงานขับรถ)	1	1	1
เลขานุการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1	1	0
เลขานุการบริษัท	1	1	1
รวม	35	34	32

จำแนกตามเพศ (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนพนักงานชาย	13	14	13
จำนวนพนักงานหญิง	27	25	23

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามอายุ (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อายุน้อยกว่า 30 ปี	1	2	1
อายุ 30 – 50 ปี	11	11	11
อายุมากกว่า 50 ปี	1	1	1

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามอายุ (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อายุน้อยกว่า 30 ปี	3	1	1
อายุ 30 – 50 ปี	23	22	20
อายุมากกว่า 50 ปี	1	2	2

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ระดับปฏิบัติงาน	11	12	12
ระดับบริหาร	2	2	1

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ระดับปฏิบัติงาน	24	22	20
ระดับบริหาร	3	3	3

25.5.2 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 16 คน 17 คน และ 12 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานประจำ)	16	17	12
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	0	0	0
รวม	**16**	**17**	**12**

จำแนกตามเพศ (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนพนักงานชาย	15	16	11
จำนวนพนักงานหญิง	2	2	2

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามอายุ (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อายุน้อยกว่า 30 ปี	1	1	0
อายุ 30 – 50 ปี	14	15	10
อายุมากกว่า 50 ปี	-	-	1

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามอายุ (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อายุน้อยกว่า 30 ปี	-	-	-
อายุ 30 – 50 ปี	2	2	2
อายุมากกว่า 50 ปี	-	-	-

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ระดับปฏิบัติงาน	14	15	10
ระดับบริหาร	1	1	1

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง (หน่วย : คน) (รวมผู้บริหาร)

จำแนกตามเพศ (หน่วย : คน)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ระดับปฏิบัติงาน	2	2	2
ระดับบริหาร	-	-	-

25.5.3 ค่าตอบแทนพนักงาน

- ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2565 ปี 2566 และ ปี 2567 มีจำนวนรวม 21.64 ล้านบาท 16.59 ล้านบาท และ 13.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

รายการ	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	จำนวนคน (คน)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวนคน (คน)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวนคน (คน)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินเดือน	32	19.60	34	15.13	32	11.64
โบนัส	30	2.17	32	1.14	32	1.44
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	30	0.32	36	0.32	32	0.36
รวม		21.64		16.59		13.44

- ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2565 ปี 2566 และ ปี 2567 มีจำนวนรวม 7.66 ล้านบาท 7.45 ล้านบาท และ 5.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

รายการ	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	จำนวนคน (คน)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนคน (คน)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนคน (คน)	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	15	6.32	17	6.65	12	5.30
โบนัส	16	1.19	16	0.64	12	0.52
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	15	0.15	17	0.16	12	0.15
รวม		**7.66**		**7.45**		**5.97**

โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท

(1) เงินเดือน ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นไปตามหน้าที่ ความรับผิดชอบตามตำแหน่งงาน ประสบการณ์และทักษะความชำนาญเฉพาะตัวบุคคล ซึ่งทำการจ่ายเป็นเงินสดเข้าบัญชีทุกเดือน โดยจะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปีจากการพิจารณาผลการปฏิบัติงาน และอัตราการขึ้นเงินเดือน

(2) ผลประโยชน์อื่น ในการให้ผลประโยชน์อื่นนั้น เป็นการสร้างความมั่นคงปลอดภัยให้กับพนักงาน และช่วยเหลือพนักงานในกรณีพนักงานสูงอายุ ประสบปัญหาด้านสุขภาพ ทุพพลภาพ หรือเสียชีวิต โดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การตรวจสุขภาพประจำปี และสวัสดิการต่างๆ สอดคล้องกับแนวปฏิบัติและตามที่กฎหมายกำหนด

(3) โบนัสตามผลการปฏิบัติ เป็นรางวันตอบแทนที่แปรผันตามความสำเร็จของผลงาน เมื่อเทียบกับแผนปีที่ได้กำหนดไว้ โดยเงินโบนัสจะวัดจากผลการปฏิบัติงานประจำปี และผลประกอบการประจำปี ซึ่งเป็นการวัดผลการปฏิบัติงานภาพรวมของบริษัทและของพนักงานรายบุคคล

การจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทฯ

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

	CEO	ผู้บริหาร	พนักงาน	รูปแบบการจ่าย	จุดประสงค์และการเชื่อมโยงกับหลักการค่าตอบแทน
ผลประโยชน์	✓	✓	✓	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตรวจสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือกรณีต่างๆ	สร้างความมั่นคงปลอดภัยให้กับพนักงาน
เงินโบนัสตามผลงาน	✓	✓	✓	เงินสด โดยมีการโอนเข้าบัญชีเงินเดือน	เพื่อเป็นรางวัลตอบแทนความสำเร็จของผลงานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ในแต่ละปี

การกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและความเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และอยู่ในอัตราที่จะต้องสามารถแข่งขันได้ และเพื่อดึงดูดใน จูงใจและรักษาผู้บริหารและพนักงานซึ่งมีความสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ในระยะยาว

สำหรับการจ่ายโบนัสนั้น จะดำเนินการจ่ายโดยให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละปี อีกทั้งพิจารณาร่วมกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน (OKRs) ของผู้บริหารและพนักงานแต่ละบุคคล เพื่อให้การพิจารณาสอดคล้องกับผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว

ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทฯ พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในรูปแบบของเงินเดือน โบนัส และ/หรือ ผลตอบแทนอื่นๆ โดยพิจารณาตามความเหมาะสมและเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนของตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ 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)	✓	35	73.0	610,188
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	✓	13	27.0	198,883
รวม		**48**	**100.0**	**809,071**

การพัฒนาระบบการบริหารค่าจ้างเงินเดือน

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

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิหรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

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

สำหรับด้านโครงสร้างการบริหารงานนั้น บริษัทณ มีนโยบายการพิจารณาแต่งตั้งหรือเลื่อนตำแหน่งให้เหมาะสมเป็นประจำทุกปีสำหรับพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ ตามแผนงานของความเจริญก้าวหน้าทางอาชีพ (Career Path) รวมทั้งการสนับสนุนพนักงานให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่องในการทำงาน

สำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ นั้น คณะกรรมการและบริษัทฯ สนับสนุนให้เข้าร่วมการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักสูตรอื่นๆ เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และ

ทักษะของการดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารซึ่งเป็นการพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการพัฒนาองค์กร

รายละเอียดการเข้าอบรมในปี 2567 ที่บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมให้กับพนักงาน ดังนี้

จำนวนหลักสูตรที่จัดอบรม	8 หลักสูตร
- การอบรมภายใน	105 ชั่วโมง
- การอบรมภายนอก	178 ชั่วโมง
จำนวนชั่วโมงการจัดฝึกอบรมต่อปี	283 ชั่วโมง
จำนวนพนักงานที่เข้าการฝึกอบรมต่อปี	48 คน
จำนวนชั่วโมงเฉลี่ยในการฝึกอบรมของพนักงานต่อปี	5.9 ชั่วโมง

โดยอบรมหลักสูตรดังต่อไปนี้

<u>การอบรมภายใน</u> จำนวน 1 หลักสูตร จำนวน 35 คน คิดรวมเป็น 105 ชั่วโมง

1) หลักสูตรดับเพลิงขั้นต้นและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ จำนวน 3 ชั่วโมง จำนวน 35 คน คิดเป็น 105 ชั่วโมง

<u>การอบรมภายนอก</u> จำนวน 7 หลักสูตร จำนวน 13 คน คิดรวมเป็น 181.20 ชั่วโมง

1) หลักสูตร Ai for Real Estate ChatGPT-Midjourney รุ่นที่ 2 จำนวน 12 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน
2) หลักสูตร The Manager รุ่นที่ 142 - 143 จำนวน 48 ชั่วโมง จำนวน 2 ท่าน คิดเป็น 96 ชั่วโมง
3) หลักสูตร พิชิตใจลูกค้าด้วย 5 ทักษะบริการ จำนวน 6 ชั่วโมง จำนวน 4 ท่าน คิดเป็น 24 ชั่วโมง
4) หลักสูตร Senior Accounting (การตรวจทานรายการทางบัญชี และรายการผิดปกติในงบการเงิน) จำนวน 6 ชั่วโมง จำนวน 3 ท่าน คิดเป็น 18 ชั่วโมง
5) หลักสูตร การสรุปข้อมูลสำคัญในงบการเงินเพื่อนำเสนอผู้บริหาร จำนวน 6 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน
6) หลักสูตร Windows Server 2019 & 2022 Administrator Workshop จำนวน 12 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน
7) การบริหารภาษีและการวิเคราะห์ข้อมูลด้านภาษีอากรสำหรับผู้จัดการบัญชี จำนวน 6 ชั่วโมง จำนวน 1 ท่าน

<u>การดูแลความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในที่ทำงาน</u>

เพื่อให้พนักงานมีสุขภาพกาย สุขภาพใจที่ดี และมีความปลอดภัยในการทำงาน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการดูแลความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของบริษัทฯ โดยมีการสื่อสาร และกฎระเบียบต่างๆ ดังนี้

- การตรวจสุขภาพประจำปี เพื่อให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดี โดยบริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงานทุกคนปีละ 1 ครั้ง

- การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการปฏิบัติงานให้ถูกสุขลักษณะ และปลอดภัย เช่น การพ่นฆ่าเชื้อ
- การสื่อสารเรื่องแนวปฏิบัตรด้านความปลอดภัยการกำหนดให้พนักงานดูแลความสะอาดและความเรียบร้อยให้เป็นระเบียบในสถานที่ทำงาน
- การส่งเสริมกิจกรรมกีฬาและสันทนาการ เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีการออกกำลังกายเพื่อสุขภาพที่แข็งแรงและคลายเครียดจากการทำงาน เช่น การจัดกิจกรรมแข่งตีปิงปอง, การจัดชมรม

ทั้งนี้ ในปี 2567 พนักงานของบริษัทฯ ประสบภัยอันตรายจากการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน ลาป่วย และเจ็บป่วยจากการทำงาน ดังนี้

ประเภท	จำนวน (คน)
การเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	0
การลาป่วย*	33
การเจ็บป่วยจากการทำงาน	0

*หมายเหตุ * สถิติการเจ็บป่วยทั่วไปของพนักงานซึ่งไม่ได้เกิดจากการทำงาน*

<u>การดูแลเรื่องค่าตอบแทนและสวัสดิการ</u>

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีสวัสดิการในด้านอื่นๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การตรวจสุขภาพประจำปี ชุดฟอร์มพนักงาน เงินช่วยเหลือพนักงานด้านต่างๆ เป็นต้น

25.6ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

25.6.1 เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท ซึ่งมีส่วนช่วยในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท (โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาควบคุม 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 และประธานคณะกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียรายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
   (1) กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ “รายงานการมีส่วนได้เสีย” (หมายถึง กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้องให้บริษัททราบ)
   (2) เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
   (3) ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

5. จัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท รวมถึงข้อพึงปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบันทึกรายงานการประชุม
6. ติดตามและดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานดังกล่าว
7. ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้น
8. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

25.6.2 ผู้ควบคุมการทำบัญชี

ชื่อ-สกุล : นางสาวจินตนา ร้อยนาค

ตำแหน่ง : ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

(โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาควบคุม และเลขานุการบริษัท)

โดยเป็นผู้ที่มีคุณวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน และผ่านการอบรมความรู้ด้านบัญชี อีกทั้ง เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของการเป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจ

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

25.6.3 นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ-สกุล : นางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย

ตำแหน่ง : เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล์ : ir@villakunalai.com

(โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาควบคุม และเลขานุการบริษัท)

บริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation) เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทในการติดต่อสื่อสารประชาสัมพันธ์ ข้อมูล ข่าวสาร และกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และผู้ที่สนใจทั่วไป ให้ได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ อย่างทันเหตุการณ์ รวมถึงการอำนวยความสะดวก

ในการติดต่อขอรับข้อมูลของบริษัทฯ การติดต่อขอเยี่ยมชมกิจการและพบผู้บริหาร หรือตอบข้อสงสัยต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

25.6.4 ผู้ตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก โดยเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นางสาวมนพัทธ์ ภูมิรัตนจรินทร์ เป็นผู้ตรวจสอบภายใน ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 – ปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถในด้านระบบบัญชีและการควบคุมภายในเป็นอย่างดี ให้ดำเนินการเป็นที่ปรึกษาในการวางระบบควบคุมภายในให้แข็งแกร่ง พร้อมทั้งดำเนินการขจัดความเสี่ยงและตรวจสอบรายการที่มีลักษณะผิดปกติ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นแล้วว่าเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ (โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

25.6.5 ผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้กับบริษัท ไพร้วอเตอร์เฮ้าส์ คูเปอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ประจำปี	2565	2566	2567
ค่าสอบบัญชีประจำปีและค่าสอบทานรายไตรมาสสำหรับงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท	2,600,000	2,470,000	1,620,000
ค่าสอบบัญชีประจำปีของบริษัทย่อย	200,000	210,000	180,000
รวมค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมด	**2,800,000**	**2,680,000**	**1,800,000**

ทั้งนี้ บริษัทฯ ที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งค่าตอบแทนการสอบบัญชีประจำปีจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติทุกครั้ง

ค่าตอบแทนอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กร ที่จะต้องดำเนินธุรกิจและบริหารงานภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและกรอบของจรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว น่าเชื่อถือ สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน รวมถึงการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ต้องเผชิญกับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศยังคงชะลอตัวลง อันเป็นผลจากกำลังซื้อที่เติบโตลดลง ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์มียอดเปิดโครงการลดลง เหตุกำลังซื้อไม่ได้โต ส่งผลให้ยอดขายอาจจะไม่ได้ตามเป้าที่วางไว้ในปี 2567 ซึ่งถือเป็นความท้าทายของบริษัทฯ อีกปีที่ต้องเผชิญกับวิกฤตดังกล่าว

สำหรับปี 2567 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมจำนวน 11 ครั้ง และมีการประชุมที่ไม่เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) จำนวน 1 ครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้อภิปรายปัญหาต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ และเรื่องที่อยู่ในความสนใจ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญ รวมถึงติดตามผลการดำเนินงานสถานะการเงินของบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทฯ สามารถผ่านพ้นสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า อีกทั้งยังรักษาประสิทธิภาพการกำกับดูแลความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

โดยบริษัทฯ จัดให้มีการประชุม ดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 5 ครั้ง
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ครั้ง
- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จำนวน 2 ครั้ง
- คณะกรรมการบริหาร จำนวน 10 ครั้ง

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่ด้านสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยจะพิจารณาผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมสำหรับการเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการจากช่องทางต่างๆ ดังนี้

(1) การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคล รวมทั้งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทฯ เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน โดยจะแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียด

เกี่ยวกับวิธีการเสนอและขั้นตอนการพิจารณา ทั้งนี้ ในปี 2567 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

(2) พิจารณาจากทำเนียบกรรมการ (Director Pool) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่มีการจัดทำข้อมูล

(3) ช่องทางอื่นๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร

โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีสาระสำคัญดังนี้

(1) พิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย ต้องไม่เป็นบุคคลต้องโทษ หรือบุคคลที่ถูกขึ้นบัญชีดำ (Black List) จากองค์กรใดๆ รวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) หรือเคยถูกตัดสินในความผิดทางอาญา

(2) สำหรับการเสนอแต่งตั้งดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) พิจารณาความเหมาะสมทางด้านความรู้ ประสบการณ์ ทักษะ ความรู้ ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

(4) พิจารณาความหลากหลายในโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) โดยไม่จำกัดเชื้อชาติ สัญชาติ เพศ อายุ และปัจจัยอื่นๆ ในขั้นตอนการคัดเลือกและสรรหากรรมการ

(5) พิจารณาบทบาทความเป็นผู้นำ วิสัยทัศน์ จริยธรรม และความซื่อสัตย์

(6) พิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการ (กรณีกรรมการรายเดิม)

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่ทำหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะนำเสนอ เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการผ่านการประชุมผู้ถือหุ้น

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการแทนดังกล่าว ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติแต่งตั้งกรรมการกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปอีกหนึ่งวาระ ได้แก่

	ชื่อ	นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายอนันต์	สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2	นายคุณา	เทวอักษร	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร

โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อ “รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567” (https://pro.inventech.co.th/IR_KUN/general_meeting/agm_20240507112330_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 นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้มีข้อมูลพื้นฐานเพียงพอและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

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

โดยในปี 2567 มีกรรมการเข้าใหม่จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ ซึ่งได้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่เป็นที่เรียบร้อย

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยจะให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อทบทวนปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไข และพัฒนาผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ ซึ่งจะประเมินทั้งรายคณะ และรายบุคคล โดยเป็นการประเมินตนเองจากแบบประเมิน ซึ่งอ้างอิงจากแบบประเมินตนเองของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มีความเหมาะสมกับบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยจะให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อทบทวนปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไข และพัฒนาผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้

<u>ขั้นตอนและกระบวนการประเมิน</u>

5) เลขานุการบริษัทนำเสนอแนวทางในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา
6) กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยประเมินตนเองเป็นรายคณะ และรายบุคคล อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเลขานุการบริษัทจะส่งแบบประเมินให้ทุกสิ้นปี และเมื่อประเมินเสร็จเรียบร้อยกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยจะนำส่งกลับมายังเลขานุการบริษัท
7) เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทั้งรายคณะ และรายบุคคล เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาผลประเมิน และแนวทางการพัฒนาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน รวมถึงเพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปี
8) เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งรายคณะ และรายบุคคลเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำมาพิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในปีที่ผ่านมา และช่วยให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิผลมากขึ้น 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 และประสบการณ์ที่เป็นประโยชร์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคคลากรของฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล

3) แผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งและแผนการพัฒนากรรมการผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้การดำเนินกิจการสามารถเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และสร้างบุคลากรให้มีความพร้อมสืบทอดงานในตำแหน่งที่สำคัญ ซึ่งมีแนวทางในการดำเนินการดังนี้

- คณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริษัทร่วมกันวางแผนการสืบทอดตำแหน่งงานสำหรับผู้บริหารระดับสูง โดยมีการกำหนดทักษะ ความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของบุคคลที่จะเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงาน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดูแลการอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถของผู้สืบทอดตำแหน่งงาน เช่น การฝึกอบรม การมอบหมายงานพิเศษ การหมุนเวียนงาน เพื่อเสริมสร้างทักษะที่จำเป็นในการทำงานและเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการสืบทอดตำแหน่งงาน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่รายงานแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง ต่อคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

- คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะรายงานเกี่ยวกับแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

8.1.2 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

(1) การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

<u>หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา</u>

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

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

คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาทบทวนทักษะและคุณลักษณะของกรรมการ (Skill and Characteristic) และองค์ประกอบโดยรวมของคณะกรรมการบริษัท ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และจัดทำเป็นตาราง Board Skill Matrix เพื่อพิจารณาทักษะที่จำเป็นซึ่งยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ และกำหนดเกณฑ์ในการสรรหากรรมการบริษัทที่ต้องการเป็นประจำทุกปี ในการทบทวนดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาถึงความหลากหลาย ทั้งในด้านของทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความเชี่ยวชาญ ความเป็นอิสระ และความสามารถเฉพาะด้านอื่นๆ โดยไม่จำกัดอายุ และเพศของกรรมการ (โดยคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการอิสระ ปรากฏตามที่เปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงในหัวข้อ 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล)

<u>กระบวนการสรรหาและแต่งตั้ง</u>

- **กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากถึงคราวออกจากตำแหน่งตามวาระ**

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการเพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้ง กรณีที่เสนอให้กรรมการท่านเดิมกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงผลการปฏิบัติงาน ประวัติการเข้าร่วมประชุมและการมีส่วนร่วมในการประชุม และการสนับสนุนกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และหากเป็นกรรมการอิสระจะพิจารณาถึงการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในการประชุมด้วย

การเลือกตั้งกรรมการให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

(1) ในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการให้ถือว่าผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(2) ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ ให้ลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการรายบุคคล

(3) มติในการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(4) บุคคลซึ่งจะได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

- **กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกจากตำแหน่งตามวาระ**

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้สรรหาผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งนั้นเหลือน้อยกว่า 2 เดือนซึ่งจะต้องเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการแทนดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่

<u>การถอดถอน และการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการบริษัท</u>

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

   ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ ให้คณะกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งยังคงรักษาการในตำแหน่ง เพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ ต่อไปเพียงเท่าที่จำเป็น จนกว่ากรรมการชุดใหม่เข้ารับหน้าที่ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นในกรณีที่คณะกรรมการพ้นจากตำแหน่งตามคำสั่งศาล

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

(2) การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

<u>การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</u>

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Succession Plan) เพื่อความมั่นใจว่าธุรกิจจะดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องหากตำแหน่งดังกล่าวว่างลง โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยจะพิจารราสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติเหมาะสม และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งต่อไป

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังทำหน้าที่ในการทวบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอด้วย

การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ 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 2566

1) คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 11 ครั้ง และการประชุมซึ่งไม่มีฝ่ายจัดการ จำนวน 1 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	ประธานกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	11/11	100%
2	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	10/11	90.91%
3	นายนวมินทร์ ประสพเนตร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	10/11	90.91%
4	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	11/11	100%
5	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการบริษัท	11/11	100%
6	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	10/11	90.91%
7	นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริษัท	11/11	100%
8	นายพิชญ์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	9/11	81.82%
9	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริษัท	8/8	100%

2) **คณะกรรมการตรวจสอบ**

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	5/5	100%
2	นายนวมินทร์ ประสพเนตร	กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	4/5	80%
3	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	5/5	100%

3) **คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

ในปี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริหารความเสี่ยงเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

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

4) **คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน**

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายนวมินทร์ ประสพเนตร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	2/2	100%
2	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	2/2	100%
3	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	2/2	100%

5) **คณะกรรมการบริหาร**

ในปี 2567 คณะกรรมการบริหาร มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 10 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริหารเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วมประชุม	
			จำนวนครั้ง	%
1	นายคุณา เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร	10/10	100%
2	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหาร	10/10	100%
3	นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริหาร	9/10	90%
4	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร	10/10	100%

6) การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้หุ้น และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จำนวน 1 ครั้ง และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น จำนวน 1 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนในครั้งในการเข้าร่วม	
			AGM จำนวนครั้ง	%
1	นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	ประธานกรรมการอิสระ	1/1	100%
2	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	1/1	100%
3	นายนวมินทร์ ประสพเนตร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	1/1	100%
4	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	1/1	100%
5	นายคุณา เทวอักษร	กรรมการบริษัท	1/1	100%
6	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	1/1	100%
7	นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริษัท	1/1	100%
8	นายพิชญ์ เทวอักษร	กรรมการบริษัท	1/1	100%
9	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริษัท	1/1	100%

ตารางค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2567

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)							
		ค่าตอบแทนรายเดือน[1]	เบี้ยประชุม[1]					บำเหน็จ[1]	ค่าตอบแทนรวม
			BOD	AC	RMC	NRC	EXCOM		
1. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท	480,000.00	130,000.00	n/a	n/a	n/a	n/a	268,181.82	859,154.93
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	300,000.00	120,000.00	25,000.00	n/a	n/a	n/a	181,760.56	626,760.56
3. นายนวมินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	300,000.00	115,000.00	20,000.00	n/a	10,000.00	n/a	181,760.56	626,760.56
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	300,000.00	130,000.00	25,000.00	20,000.00	10,000.00	n/a	198,098.59	683,098.59
5. นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร	300,000.00	130,000.00	n/a	20,000.00	10,000.00	50,000.00	208,309.87	718,309.87
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร[2]	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร	-	-	n/a	n/a	n/a	-	-	-
7. นายไพศาล ศังขวณิช[2]	กรรมการ กรรมการบริหาร	-	-	n/a	n/a	n/a	-	-	-
8. นายพิชญ์ เทวอักษร	กรรมการ	240,000.00	105,000.00	n/a	n/a	n/a	n/a	140,915.49	485,915.49

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)							
		ค่าตอบแทนรายเดือน[1]	เบี้ยประชุม[1]					บำเหน็จ[1]	ค่าตอบแทนรวม
			BOD	AC	RMC	NRC	EXCOM		
9. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์[2]	กรรมการบริหาร	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	-
รวม		1,920,000.00	730,000.00	70,000.00	40,000.00	30,000.00	50,000.00	1,160,000.00	4,000,000.00

หมายเหตุ 1. ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการและบำเหน็จกรรมการ ภายใต้วงเงินไม่เกิน 4,000,000.-บาท โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุม ส่วนที่เหลือให้ประธานกรรมการจัดสรรเป็นบำเหน็จกรรมการ

2. กรรมการที่ดำรงตำแหน่งพนักงานและผู้บริหาร จะไม่ได้รับค่าตอบแทนทั้งในรูปของค่าเบี้ยประชุม, ค่าตอบแทนรายเดือน และบำเหน็จกรรมการ

BOD = คณะกรรมการบริษัท

AC = คณะกรรมการตรวจสอบ

RMC = คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

NRC = คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

EXCOM = คณะกรรมการบริหาร

8.1.4 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ 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

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการรายงานสภาวการณ์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคของโครงการต่างๆ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและสามารถให้ข้อคิดเห็น หรือคำแนะนำได้ทันท่วงที นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการจะพิจารณาเสนอชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทย่อยพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อยให้ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

8.1.5 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

1) การกำกับดูแลและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ห้ามประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกันตามที่กฎหมาย หรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวโยงกันรายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยผู้มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันที่สำคัญหรือไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องผ่านการสอบทาน และให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทุกครั้ง และเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎระเบียบข้อบังคับที่กำหนด

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยและรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียและการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

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

หรือผู้บริหารในสัญญา เพื่อความโปร่งใสในการเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน

- การรายงานการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานให้บริษัทฯ ทราบเมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงใดๆ กับบริษัทฯ ที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ หรือเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2) การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในและการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องซื้อขายหลักทรัพย์และหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ บริษัทมีการให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานเกี่ยวกับการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ในกรณีที่กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ทั้งนี้ หากผู้บริหารและพนักงานรายใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในตามที่กล่าวมาข้างต้น ถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบบริษัทฯ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

- การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ : กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับจากที่การเปลี่ยนแปลง

เลขานุการบริษัทมีการแจ้งระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ทุกไตรมาสแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานล่วงหน้า 1 เดือนก่อนการเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน รวมทั้งติดตามการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

โดยในปี 2567 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน และไม่มีกรรมการและผู้บริหาร แจ้งการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินกว่า 3 วันทำการ

3) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น โดยมีการกำหนดแนวทางป้องกันมิให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่น ตลอดจนมีการจัดทำนโยบาย การสื่อสารไปยังบุคคลภายในและภายนอกของบริษัทฯ

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

4) การแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียน

หากเกิดกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณธุรกิจ และการทุจริตต่อหน้าที่ เช่น การกระทำผิดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัท การฉ้อโกง ทุจริตคอร์รัปชั่น การใช้อำนาจ/การแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบการบกพร่องต่อหน้าที่/การประพฤติตนไม่เหมาะสม การละเมิดสิทธิ

มนุษยชน การกระทำที่ส่งผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม สามารถสอบถาม แจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐายจ่างๆ ถึงบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลให้มีกระบวนการแจ้งเบาะแส

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

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

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่พบเรื่องร้องเรียน

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบ

โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล โดยจะมีรายละเอียดในตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2567

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

โปรดดูรายละเอียดในเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและเข้าประชุม

โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 การกับดูแลกิจการ หัวข้อ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล โดยจะมีรายละเอียดในตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2567

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

โปรดดูรายละเอียดในเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

17.1การควบคุมภายใน

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก โดยเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอร์เรชั่น จำกัด โดย นางสาวมนพัทธ์ ภูมิรัตนจรินทร์ เป็นผู้ตรวจสอบภายในตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 - ปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถในด้านระบบบัญชีและการควบคุมภายในเป็นอย่างดี ให้ดำเนินการเป็นที่ปรึกษาในการวางระบบควบคุมภายในให้แข็งแกร่ง พร้อมทั้งดำเนินการขจัดความเสี่ยงและตรวจสอบรายการที่มีลักษณะผิดปกติ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นแล้วว่าเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ได้มีการพิจารณาการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน โดยพบข้อสังเกตเพิ่มเติมสำหรับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมกับข้อเสนอแนะเป็นข้อมูลในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขต่อไป

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

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

โดยในแต่ละส่วนงานดังกล่าว ได้มีการนำเสนอออกมาในรูปธรรมซึ่งแสดงถึงข้อสังเกต ข้อเสนอแนะ และการติดตามผล ซึ่งจะส่งผลให้การควบคุมภายในช่วยสกัดกั้นความสูญเปล่าที่จะเกิดขึ้นแก่องค์กร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<u>การประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการบริษัท</u>

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 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 ทั้งนี้ไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

รวมทั้งบริษัทฯ มีระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานที่จะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ อันเกิดจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจเพียงพอได้ รวมถึงมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอในเรื่องของการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสม ซึ่งเป็นความเห็นที่ไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท และมีความสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการรตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบในการกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสม รวมถึงการอนุมัติแผนงานตรวจสอบ การพิจารณาความเป็น

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

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน มีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เพียงพอ และเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว (ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน)

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

1) **รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท**

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

2) **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน**

รายละเอียดกรากฏตามเอกสารแนบ 6 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

3) **แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายหัวหน้างานตรวจสอบภายใน**

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน หรือเห็นชอบการพิจารณาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกบริษัท

17.2รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

สรุปรายระเอียดรายการระหว่างกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งใน ปี 2567

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปความสัมพันธ์ ได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด (บริษัทรับจ้างพิมพ์กระดาษต่อเนื่องและสิ่งพิมพ์ต่างๆ)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือนายคุณา เทวอักษร เป็นกรรมการของบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด
2. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 9.465 และเป็นภรรยาของนายคุณา เทวอักษร

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

บริษัทมีรายการระหว่างกัน โดยเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจปกติ และมีเงื่อนไขทางการค้าที่เป็นธรรม

สรุปรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นใน ปี 2567

1.1 รายการขายสินค้าและบริการตามปกติของธุรกิจ (ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

บุคคล / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด	• บมจ. วิลล่า คุณาลัย ค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ บริษัทฯ มีการว่าจ้างบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ ดังนี้ - ค่าโบรชัวร์ - ค่าฟอร์มหัวจดหมาย	 297,995.00 25,680.00	ในระหว่าง ปี 2567 บริษัทฯ มีการว่าจ้างบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ โดยมีการเปรียบเทียบราคากับผู้ให้บริการรายอื่น ซึ่งระดับการบริการรวดเร็วทันเวลา สำหรับงานที่เร่งด่วน เครดิตเทอมยาวกว่าผู้ให้บริการรายอื่น และมีราคาต่ำกว่ารายอื่น นอกจากนั้น บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ได้ถูกจัดเข้าอยู่ระบบ AVL (Approve Vendor Lists) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	เห็นชอบตามที่เสนอมาเนื่องจากราคางานพิมพ์กระดาษอาร์ตการ์ดที่ บจ. คอมฟอร์ม จำกัด คิดกับบริษัทฯ เป็นราคาที่ต่ำกว่าผู้ขายรายอื่น มีเครดิตเทอมที่ก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ และมีการเปรียบเทียบราคากับผู้ขายรายอื่นแล้ว ประกอบกับมูลค่าของรายการไม่สูงมากนัก จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล

บุคคล / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ งวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ทั้งนี้จากการที่เคยเปรียบเทียบราคารายละเอียด ดังนี้ <u>ข้อมูลการเปรียบเทียบราคา:</u> งานพิมพ์กระดาษอาร์ตการ์ด 4 สี 2 หน้า เคลือบมัน บจ. คอมฟอร์ม ราคาใบละ 0.90 บาท กำหนดชำระเงิน 60 วันหลังส่งของ บจ. เฟิสท์ ออฟเซท (1993) (คู่เทียบ) ราคาใบละ 3.50 บาท กำหนดชำระเงิน 0 วัน ก่อนเริ่มงาน	

1.2 การค้ำประกัน

บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยมีกรรมการของบริษัทค้ำประกันเงินกู้ ทั้งนี้ กรรมการบริษัทไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกันดังกล่าว โดยมีความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดของกรรมการบริษัทที่เข้าค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

ธนาคารที่ให้สินเชื่อ	บริษัทที่กู้	วงเงิน	วงเงินที่กรรมการค้ำประกัน (บาท)	ภาระคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 67	กรรมการที่ค้ำประกัน
บริษัท ธนชาต พลัส จำกัด	บมจ. วิลล่า คุณาลัย	เงินกู้	56,000,000.00	48,251,000.00	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

งบการเงิน

รายละเอียดปรากฏตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามวิจารณญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ และได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อที่ 4.14 เรื่อง การรับรู้รายได้ และข้อที่ 7 ค) เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ - การปันส่วนราคาของรายการ กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการใช้วิจารณญาณเข้ามาเกี่ยวข้องในการปันส่วนราคาของรายการและการกำหนดจุดของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.14 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีจำนวน 661.41 ล้านบาท และ 643.82 ล้านบาท ตามลำดับ ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากรายได้มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความสำคัญต่อผู้ใช้งบการเงิน	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ประกอบด้วย • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีในเรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า • ข้าพเจ้าทำความเข้าใจและประเมินประสิทธิผลของกระบวนการและการควบคุมที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ • ข้าพเจ้าทดสอบการควบคุมภายในที่สำคัญของวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสุ่มตัวอย่าง • ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าเน้นการตรวจสอบการปันส่วนราคาของรายการไปแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติภายใต้สัญญาโดยพิจารณาจากหลายปัจจัย เช่น ข้อมูลอ้างอิงจากราคาขายที่สังเกตได้ ข้อมูลในอดีตและเอกสารสนับสนุนต่างๆ • ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบการบันทึกรายการกับเอกสารที่เกี่ยวข้องของรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสมตามเนื้อหาสาระของรายการและตรงกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจารณญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- 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 ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

ศนิชา อัครกิตติลาภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470
กรุงเทพมหานคร
26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	70,074,338	71,463,905	56,712,232	60,665,072
เงินฝากประจำระยะสั้น		-	2,405	-	2,405
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9	13,184,152	16,048,522	13,797,521	15,974,041
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ					
แก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	28.4	-	-	825,665	165,086
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11	2,306,481,803	2,488,252,764	2,126,507,709	2,251,443,579
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		435,080	99,525	48,577	535
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,390,175,373	2,575,867,121	2,197,891,704	2,328,250,718
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	12	5,781,375	6,131,375	5,781,375	6,131,375
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน	13	-	-	80,760,000	80,760,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	28.4	-	-	65,086,157	25,000,000
ที่ดินรอการพัฒนา	14	244,298,664	88,884,737	171,151,761	83,432,483
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	15	28,286,322	25,824,187	28,286,322	25,824,187
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	16	165,622,458	134,636,450	160,600,069	134,591,044
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	17	1,025,765	2,616,073	1,039,493	2,629,801
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ		195,003	474,912	195,003	474,912
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	18	4,050,933	3,107,155	2,114,339	1,714,271
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	44,524,647	36,087,297	44,269,434	35,680,313
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		493,785,167	297,762,186	559,283,953	396,238,386
รวมสินทรัพย์		2,883,960,540	2,873,629,307	2,757,175,657	2,724,489,104

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	106,080,838	199,234,763	93,949,466	180,786,489
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		29,982,440	8,138,230	29,967,964	8,128,230
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	21	7,500,000	61,696,793	7,500,000	61,696,793
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	692,793	1,127,120	692,793	1,127,120
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	449,958,246	209,904,658	449,958,246	209,904,658
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	622,864,488	539,291,783	584,828,068	470,683,021
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		781,434	3,123,517	781,434	1,947,956
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		35,000	16,100	35,000	16,100
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,257,895,239	1,062,532,964	1,207,712,971	974,290,367
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	402,679	894,093	402,679	894,093
หุ้นกู้	21	400,152,194	630,983,312	400,152,194	630,983,312
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	358,101,477	392,710,771	300,860,646	353,048,586
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	22	9,145,960	7,901,829	7,658,371	6,677,822
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		767,802,310	1,032,490,005	709,073,890	991,603,813
รวมหนี้สิน		2,025,697,549	2,095,022,969	1,916,786,861	1,965,894,180

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ (ต่อ)					
ส่วนของเจ้าของ					
ทุนเรือนหุ้น	23				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ จำนวน 1,193,724,423 หุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท		596,862,212	596,862,212	596,862,212	596,862,212
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ จำนวน 787,869,764 หุ้น					
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท		393,934,882	-	393,934,882	-
หุ้นสามัญ จำนวน 749,110,063 หุ้น					
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท		-	374,555,032	-	374,555,032
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	23	254,503,083	223,882,902	254,503,083	223,882,902
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ	23	6,794,219	-	6,794,219	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	23	-	6,794,219	-	6,794,219
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	24	29,394,008	27,804,316	29,394,008	27,804,316
ยังไม่ได้จัดสรร		185,808,589	157,678,007	155,762,604	125,558,455
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ		(13,671,990)	(13,671,990)	-	-
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		856,762,791	777,042,486	840,388,796	758,594,924
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,500,200	1,563,852	-	-
รวมส่วนของเจ้าของ		858,262,991	778,606,338	840,388,796	758,594,924
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ		2,883,960,540	2,873,629,307	2,757,175,657	2,724,489,104

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		661,408,170	728,453,451	643,820,797	629,739,091
รายได้จากการขายที่ดิน		1,677,600	-	1,677,600	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		(505,416,095)	(551,713,603)	(490,515,507)	(479,115,882)
ต้นทุนขายที่ดิน		(466,418)	-	(466,418)	-
กำไรขั้นต้น		157,203,257	176,739,848	154,516,472	150,623,209
รายได้อื่น		4,718,901	8,806,451	7,755,695	14,349,215
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(53,081,668)	(56,439,919)	(52,078,955)	(51,528,250)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(64,149,033)	(61,505,639)	(60,668,663)	(57,514,068)
ต้นทุนทางการเงิน		(7,358,785)	(3,800,994)	(9,510,948)	(4,124,106)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		37,332,672	63,799,747	40,013,601	51,806,000
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26	(7,676,050)	(12,958,675)	(8,219,760)	(10,540,744)
กำไรสำหรับปี		29,656,622	50,841,072	31,793,841	41,265,256
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่จัดประเภทใหม่ไปยัง					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน					
ผลประโยชน์พนักงาน	22	-	2,481,870	-	2,125,577
- ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่					
ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26	-	(496,373)	-	(425,115)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		29,656,622	52,826,569	31,793,841	42,965,718
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		29,720,274	50,679,705	31,793,841	41,265,256
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(63,652)	161,367	-	-
		29,656,622	50,841,072	31,793,841	41,265,256
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		29,720,274	52,660,926	31,793,841	42,965,718
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(63,652)	165,643	-	-
		29,656,622	52,826,569	31,793,841	42,965,718
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27	0.04	0.07	0.04	0.06
กำไรต่อหุ้นปรับลด	27	0.04	0.07	0.04	0.06

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		งบการเงินรวม											
		ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท											
		ส่วนของทุน					กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ				
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว บาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ บาท	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย บาท	ยังไม่ได้จัดสรร บาท	ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บาท	การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย บาท	รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท บาท	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม บาท	รวมส่วนของเจ้าของ บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566		343,199,962	123,546,680	2,028,369	6,794,219	-	25,741,054	151,862,618	(13,570,353)	(101,637)	639,500,912	1,398,209	640,899,121
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี													
การออกหุ้นสามัญ	23	31,355,070	100,336,222	-	-	-	-	-	-	-	131,691,292	-	131,691,292
ทุนสำรองตามกฎหมาย	24	-	-	-	-	-	2,063,262	(2,063,262)	-	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย		-	-	-	-	-	-	(46,810,644)	-	-	(46,810,644)	-	(46,810,644)
การไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนกำหนด		-	-	(2,028,369)	-	-	-	2,028,369	-	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	52,660,926	-	-	52,660,926	165,643	52,826,569
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		374,555,032	223,882,902	-	6,794,219	-	27,804,316	157,678,007	(13,570,353)	(101,637)	777,042,486	1,563,852	778,606,338
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567		374,555,032	223,882,902	-	6,794,219	-	27,804,316	157,678,007	(13,570,353)	(101,637)	777,042,486	1,563,852	778,606,338
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี													
การออกหุ้นสามัญ	23	19,379,850	30,620,181	-	-	-	-	-	-	-	50,000,031	-	50,000,031
ทุนสำรองตามกฎหมาย	24	-	-	-	-	-	1,589,692	(1,589,692)	-	-	-	-	-
การหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	23	-	-	-	(6,794,219)	6,794,219	-	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	29,720,274	-	-	29,720,274	(63,652)	29,656,622
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		393,934,882	254,503,083	-	-	6,794,219	29,394,008	185,808,589	(13,570,353)	(101,637)	856,762,791	1,500,200	858,262,991

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		ส่วนของทุน					กำไรสะสม		
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว บาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ บาท	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย บาท	ยังไม่ได้จัดสรร บาท	รวมส่วนของเจ้าของ บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566		343,199,962	123,546,680	2,028,369	6,794,219	-	25,741,054	129,438,274	630,748,558
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี									
การออกหุ้นสามัญ	23	31,355,070	100,336,222	-	-	-	-	-	131,691,292
ทุนสำรองตามกฎหมาย	24	-	-	-	-	-	2,063,262	(2,063,262)	-
เงินปันผลจ่าย		-	-	-	-	-	-	(46,810,644)	(46,810,644)
การไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนกำหนด		-	-	(2,028,369)	-	-	-	2,028,369	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	42,965,718	42,965,718
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		374,555,032	223,882,902	-	6,794,219	-	27,804,316	125,558,455	758,594,924
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567		374,555,032	223,882,902	-	6,794,219	-	27,804,316	125,558,455	758,594,924
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี									
การออกหุ้นสามัญ	23	19,379,850	30,620,181	-	-	-	-	-	50,000,031
ทุนสำรองตามกฎหมาย	24	-	-	-	-	-	1,589,692	(1,589,692)	-
การหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	23	-	-	-	(6,794,219)	6,794,219	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	31,793,841	31,793,841
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		393,934,882	254,503,083	-	-	6,794,219	29,394,008	155,762,604	840,388,796

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรก่อนภาษีเงินได้		37,332,672	63,799,747	40,013,601	51,806,000
รายการปรับปรุง					
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,517,580	1,484,415	1,517,580	1,484,415
ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์					
และสินทรัพย์สิทธิการใช้	16, 17	4,619,287	3,961,159	4,605,666	3,920,725
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		279,909	284,747	279,909	284,747
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	28.4	-	-	1,657,343	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	22	2,712,680	1,412,243	2,207,638	1,204,599
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์		(11,808)	-	(11,808)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์					
และสินทรัพย์สิทธิการใช้		20	19	19	19
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า		-	123,705	-	123,705
ดอกเบี้ยรับ		(167,425)	(153,117)	(3,189,056)	(5,145,881)
ต้นทุนทางการเงิน		7,358,785	3,800,994	9,510,948	4,124,106
		53,641,700	74,713,912	56,591,840	57,802,435
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)					
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		1,231,553	(5,946,661)	589,483	(5,926,381)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		124,959,772	(741,107,677)	132,043,030	(743,456,068)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(48,041)	101,000,000	(48,041)	101,000,000
ที่ดินรอการพัฒนา		(110,594)	(76,868,750)	(110,594)	(76,868,750)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(9,040,550)	4,593,401	(9,049,550)	4,603,598
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(92,924,773)	(54,451,410)	(86,648,357)	(58,415,363)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		21,844,210	(1,492,780)	21,839,734	(558,003)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		18,900	(8,050)	18,900	(8,050)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	22	(1,468,549)	(227,129)	(1,227,089)	(227,129)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน		98,103,628	(699,795,144)	113,999,356	(722,053,711)
รับดอกเบี้ย		142,095	249,215	2,503,147	5,716,460
จ่ายดอกเบี้ย		(121,332,177)	(103,396,203)	(114,809,536)	(99,963,844)
จ่ายภาษีเงินได้		(11,249,426)	(12,165,779)	(9,786,350)	(10,355,692)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(34,335,880)	(815,107,911)	(8,093,383)	(826,656,787)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง		350,000	2,959,675	350,000	2,959,675
เงินฝากประจำระยะสั้นลดลง(เพิ่มขึ้น)		2,405	(2,405)	2,405	(2,405)
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์		(11,769,253)	(11,629,096)	(11,769,253)	(11,589,101)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		14,285	-	14,285	-
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทย่อย	28.4	-	-	(46,800,000)	(15,000,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	28.4	-	-	5,056,500	101,000,000
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมลงทุน		(11,402,563)	(8,671,826)	(53,146,063)	77,368,169
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม		(934,250)	(5,088,336)	(934,250)	(4,533,321)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	(160,000,000)	(160,000,000)	(160,000,000)	(160,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น		-	48,059,198	-	48,059,198
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมบุคคลอื่น	21	(56,000,000)	-	(56,000,000)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	21	208,000,000	200,000,000	208,000,000	200,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	21	(4,757,902)	(3,685,473)	(4,757,902)	(3,685,473)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	21	(200,000,000)	(150,000,000)	(200,000,000)	(150,000,000)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้แปลงสภาพ		-	(120,000,000)	-	(120,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	719,418,475	1,145,286,155	709,427,805	1,022,220,874
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	(670,162,737)	(603,882,026)	(647,234,337)	(558,554,346)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า		(1,214,741)	(1,569,970)	(1,214,741)	(1,543,165)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	23	50,000,031	131,691,292	50,000,031	131,691,292
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท		-	(46,810,644)	-	(46,810,644)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		44,348,876	594,000,196	57,286,606	516,844,415
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ		(1,389,567)	(229,779,541)	(3,952,840)	(232,444,203)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		71,463,905	301,243,446	60,665,072	293,109,275
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		70,074,338	71,463,905	56,712,232	60,665,072

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	หมายเหตุ	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ					
- ซื้ออุปกรณ์เป็นเงินเชื่อ		-	24,396	-	24,396
- โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	31,831,894	61,337,972	26,841,289	61,337,972
- โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุน					
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		-	86,950,304	-	-
- โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์					
เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16	5,868,552	31,185,408	5,868,552	13,022,328
- รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่า	17	289,000	758,310	289,000	932,212
- โอนที่ดิน และอาคาร					
เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	3,979,715	1,566,426	3,979,715	1,566,426

1 ข้อมูลทั่วไป

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มกิจการ”) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางรายการ

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 นโยบายการบัญชี

4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

4.2 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันซื้อขาย โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไป และกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน (FVPL)

ข) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

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

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ ดังต่อไปนี้

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

  กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

ค) การด้อยค่า

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

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

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่ตาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

4.3 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วซึ่งมีไว้เพื่อขาย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จและต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

4.4 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จ และต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

กลุ่มกิจการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบฐานะการเงินจนกว่าจะเริ่มกระบวนการเตรียมการออกแบบและจัดสรรที่ดิน จึงโอนมาเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือ ที่ดิน อาคาร และสโมสรให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร	20 ปี
สระว่ายน้ำ	10 ปี

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของทะเลสาบคำนวณโดยใช้วิธีจำนวนผลผลิตตามยอดขาย และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนสุทธิจากมูลค่าคงเหลือ ตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

การซื้อสิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมาจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี

4.8 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรง ตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

4.9 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลา 12 เดือนในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์) ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

4.11 ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคือภาษีที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากรายได้ทางภาษีในปี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

4.12 ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน

1) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามนโยบายของกลุ่มกิจการ เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

2) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

4.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

4.14 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การพัฒนาและขายที่ดิน

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

4.15 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

4.16 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 และบริหารความเสี่ยงด้านการเงินโดยจะทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานของกลุ่มกิจการ ส่วนคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหลักการในการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม รวมถึงกำหนดนโยบายเฉพาะด้านต่าง ๆ เช่น การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย การบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อ รวมทั้งการลงทุนในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกิน

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ข) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการ ความเสี่ยงของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด อย่างไรก็ดี กลุ่มกิจการไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใด ๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้จนทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกิดความเสียหายทางการเงิน

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่มีนัยสำคัญ และกลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ ส่วนความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการให้สินเชื่อมีจำกัด เนื่องจากกลุ่มกิจการมียอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าเป็นจำนวนน้อย ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้ (ถ้ามี) ไว้แล้ว

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้า ลูกหนี้คงค้างและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง

กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมาและปัจจัยอื่น ๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน 3 ประเภทที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

บริษัทมีลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายประกอบด้วย เงินฝากประจำระยะสั้น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน และเงินประกันอื่น

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินสดและเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 70.07 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 71.46 ล้านบาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการจากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้กลุ่มกิจการยังได้ทำการพิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 21

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี จะเท่ากับราคาตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากผลกระทบจากการคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

	งบการเงินรวม				
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	**เมื่อเรียกชำระ**	**ภายใน 1 ปี**	**1 - 5 ปี**	**รวม**	**ราคาตามบัญชี**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	106,080,838	-	106,080,838	106,080,838
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,190,164	-	40,190,164	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	8,036,250	-	8,036,250	7,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	727,600	414,064	1,139,664	1,095,472
หุ้นกู้	-	486,390,907	424,388,515	910,779,422	850,110,440
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	628,390,331	423,286,006	1,051,676,337	980,965,965
รวม	-	1,269,816,090	848,086,585	2,117,902,675	1,985,752,715

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

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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	**เมื่อเรียกชำระ**	**ภายใน 1 ปี**	**1 - 5 ปี**	**รวม**	**ราคาตามบัญชี**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	180,786,489	-	180,786,489	180,786,489
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,194,536	-	40,194,536	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	64,465,250	-	64,465,250	61,696,793
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,205,208	912,289	2,117,497	2,021,213
หุ้นกู้	-	230,016,641	676,614,247	906,630,888	840,887,970
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	509,379,511	372,760,830	882,140,341	823,731,607
รวม	-	1,026,047,635	1,050,287,366	2,076,335,001	1,949,124,072

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 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงิน และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ในแต่ละประเภท แต่ไม่รวมถึงรายการที่ราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หุ้นกู้	850,110,440	840,887,970	846,676,402	788,698,378

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 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 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวนต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ข) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 22

ค) การปันส่วนราคาของรายการในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

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

ง) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือไม่ถูกยกเลิก

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่ายานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

จ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้วิจารณญาณในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ฉ) การวัดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวลดลงจนต่ำกว่าราคาทุน ผู้บริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	42,278	21,387	28,119	6,873
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	52,459,700	59,465,815	49,733,201	52,125,713
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	17,572,360	11,976,703	6,950,912	8,532,486
รวม	70,074,338	71,463,905	56,712,232	60,665,072

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.55 ต่อปี)

9 ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	2,330,000	592,570	1,830,000	592,570
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,836,203	2,792,741	4,949,572	2,718,260
เงินมัดจำ	6,982,644	12,653,236	6,982,644	12,653,236
อื่น ๆ	35,305	9,975	35,305	9,975
รวม	13,184,152	16,048,522	13,797,521	15,974,041

10 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบไปด้วยเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งมีราคาตามบัญชีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินฝากประจำระยะสั้น	-	-	-	2,405	-	2,405
ลูกหนี้อื่น	2,365,305	-	2,365,305	602,545	-	1,006,353
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	5,781,375	5,781,375	-	6,131,375	6,131,375
เงินประกันอื่น	535	1,278,312	1,278,847	535	1,123,250	1,123,785
	2,365,840	7,059,687	9,425,527	1,009,293	7,254,625	8,263,918

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินฝากประจำระยะสั้น	-	-	-	2,405	-	2,405
ลูกหนี้อื่น	1,865,305	-	1,865,305	602,545	-	602,545
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	5,781,375	5,781,375	-	6,131,375	6,131,375
เงินประกันอื่น	535	1,023,100	1,023,635	535	1,070,050	1,070,585
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	825,665	65,086,157	65,911,822	165,086	25,000,000	25,165,086
	2,691,505	71,890,632	74,582,137	770,571	32,201,425	32,971,996

11 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนที่ดิน	1,086,160,999	1,264,021,709	1,010,908,503	1,140,371,949
ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค	231,824,011	279,259,822	206,702,927	230,621,394
ต้นทุนการก่อสร้าง	183,250,405	284,856,424	147,458,029	241,906,424
ต้นทุนทางการเงิน	205,164,079	136,661,552	194,515,761	127,886,283
ต้นทุนอื่น ๆ	13,706,954	13,100,566	12,479,424	11,506,010
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา	1,720,106,448	1,977,900,073	1,572,064,644	1,752,292,060
บ้านพร้อมขาย	586,375,355	510,352,691	554,443,065	499,151,519
รวม	2,306,481,803	2,488,252,764	2,126,507,709	2,251,443,579

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 124.46 ล้านบาท และ 115.67 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2566 : 111.08 ล้านบาท และ 107.00 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์เฉพาะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.32 - 6.57 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 4.32 - 6.57 ต่อปี) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์ทั่วไปคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 7.46 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 7.77)

กลุ่มกิจการและบริษัทมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 2,290.65 ล้านบาท และ 2,105.93 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2566 : 2,397.73 ล้านบาท และ 2,224.24 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 21)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปยังที่ดินรอการพัฒนาสำหรับงานระหว่างก่อสร้างที่หยุดพัฒนาชั่วคราวเกิน 1 ปี (หมายเหตุ 14) ไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง (หมายเหตุ 16) และรับโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มารวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

12 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวนเงิน 5.78 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 6.13 ล้านบาท) ไปวางเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคารดังกล่าว (หมายเหตุ 28)

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการได้ถือหุ้นทางตรง ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

			สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน	
	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	98.5	98.5	80,760,000	80,760,000

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยไม่มีสาระสำคัญ

14 ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	244,298,664	88,884,737	171,151,761	83,432,483

ที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 244.16 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 88.88 ล้านบาท) ได้ถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (หมายเหตุ 21)

15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566			
ราคาทุน	9,672,696	23,365,482	33,038,178
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(7,296,002)	(7,296,002)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	9,672,696	16,069,480	25,742,176
มูลค่ายุติธรรม			40,300,000
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	9,672,696	16,069,480	25,742,176
การรับโอนจากที่ดิน*	1,566,426	-	1,566,426
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,484,415)	(1,484,415)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			
ราคาทุน	11,239,122	23,365,482	34,604,604
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(8,780,417)	(8,780,417)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
มูลค่ายุติธรรม			43,800,000
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
การรับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์*	-	3,979,715	3,979,715
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,517,580)	(1,517,580)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,239,122	17,047,200	28,286,322
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
ราคาทุน	11,239,122	27,345,198	38,584,320
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(10,297,998)	(10,297,998)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	17,047,200	28,286,322
มูลค่ายุติธรรม			47,700,000

* กลุ่มกิจการโอนที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (หมายเหตุ 6)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**
รายได้ค่าเช่า	2,610,000	2,862,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	1,517,580	1,484,415

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	3,480,000	3,360,000
ถึงกำหนดชำระภายใน 2 - 5 ปี	13,800,000	12,125,500
ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	34,233,600	33,921,500
	51,513,600	49,406,500

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566									
ราคาทุน	32,933,228	18,932,315	7,071,890	36,288,678	20,752,562	334,044	1,298,400	993,525	118,604,642
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,832,518)	(1,437,842)	(7,231,381)	(6,690,168)	(292,390)	(1,215,457)	-	(21,699,756)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	32,933,228	14,099,797	5,634,048	29,057,297	14,062,394	41,654	82,943	993,525	96,904,886
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	32,933,228	14,099,797	5,634,048	29,057,297	14,062,394	41,654	82,943	993,525	96,904,886
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	1,991,276	2,339,942	39,997	-	7,205,167	11,576,382
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	-	(17)	(1)	-	-	(18)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	-	-	770,110	-	-	(770,110)	-
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	9,033,643	-	-	33,997,669	18,306,660	-	-	-	61,337,972
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(4,708,132)	-	-	(16,756,854)	(9,720,422)	-	-	-	(31,185,408)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	(1,566,426)	-	-	-	-	-	-	-	(1,566,426)
ค่าเสื่อมราคา	-	(145,490)	(353,594)	(668,466)	(1,221,615)	(17,314)	(24,459)	-	(2,430,938)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,922	24,537,052	64,336	58,484	7,428,582	134,636,450
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566									
ราคาทุน	35,692,313	18,932,315	7,071,890	55,520,768	32,093,193	368,985	1,298,400	7,428,582	158,406,446
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,978,008)	(1,791,436)	(7,899,846)	(7,556,141)	(304,649)	(1,239,916)	-	(23,769,996)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,922	24,537,052	64,336	58,484	7,428,582	134,636,450

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,922	24,537,052	64,336	58,484	7,428,582	134,636,450
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	216,936	-	-	11,527,921	11,744,857
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(1)	(2,493)	(1)	-	-	(2,495)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	1,826,826	12,244,243	905,719	-	-	(14,976,788)	-
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	5,132,232	-	-	17,472,359	9,227,303	-	-	-	31,831,894
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(985,417)	-	-	(4,667,182)	(215,953)	-	-	-	(5,868,552)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	-	-	-	-	-	-	-	(3,979,715)	(3,979,715)
การรับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้****	-	-	-	-	-	-	751,093	-	751,093
ค่าเสื่อมราคา	-	(56,930)	(376,804)	(1,371,154)	(1,239,419)	(18,212)	(428,555)	-	(3,491,074)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	39,839,128	13,897,377	6,730,476	71,299,187	33,429,145	46,123	381,022	-	165,622,458
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567									
ราคาทุน	39,839,128	18,932,315	8,898,716	80,441,789	41,864,316	362,779	5,317,400	-	195,656,443
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,034,938)	(2,168,240)	(9,142,602)	(8,435,171)	(316,656)	(4,936,378)	-	(30,033,985)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	39,839,128	13,897,377	6,730,476	71,299,187	33,429,145	46,123	381,022	-	165,622,458

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566									
ราคาทุน	30,741,396	18,932,315	7,071,890	27,391,524	13,666,051	321,701	1,298,400	993,525	100,416,802
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,832,518)	(1,437,842)	(7,231,381)	(6,687,618)	(287,301)	(1,215,457)	-	(21,692,117)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	30,741,396	14,099,797	5,634,048	20,160,143	6,978,433	34,400	82,943	993,525	78,724,685
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	30,741,396	14,099,797	5,634,048	20,160,143	6,978,433	34,400	82,943	993,525	78,724,685
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	1,991,276	2,339,944	-	-	7,205,167	11,536,387
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	-	(17)	(1)	-	-	(18)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	-	-	770,110	-	-	(770,110)	-
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	9,033,643	-	-	33,997,669	18,306,660	-	-	-	61,337,972
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(2,516,300)	-	-	(7,859,698)	(2,646,330)	-	-	-	(13,022,328)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	(1,566,426)	-	-	-	-	-	-	-	(1,566,426)
ค่าเสื่อมราคา	-	(145,490)	(353,594)	(668,466)	(1,217,515)	(9,704)	(24,459)	-	(2,419,228)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,924	24,531,285	24,695	58,484	7,428,582	134,591,044
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566									
ราคาทุน	35,692,313	18,932,315	7,071,890	55,520,770	32,080,774	316,645	1,298,400	7,428,582	158,341,689
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,978,008)	(1,791,436)	(7,899,846)	(7,549,489)	(291,950)	(1,239,916)	-	(23,750,645)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,924	24,531,285	24,695	58,484	7,428,582	134,591,044

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,924	24,531,285	24,695	58,484	7,428,582	134,591,044
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	216,936	-	-	11,527,921	11,744,857
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(1)	(2,493)	-	-	-	(2,494)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	1,826,826	12,244,243	905,719	-	-	(14,976,788)	-
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	4,193,719	-	-	15,115,218	7,532,352	-	-	-	26,841,289
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(985,417)	-	-	(4,667,182)	(215,953)	-	-	-	(5,868,552)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	-	-	-	-	-	-	-	(3,979,715)	(3,979,715)
การรับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้****	-	-	-	-	-	-	751,093	-	751,093
ค่าเสื่อมราคา	-	(56,930)	(376,804)	(1,371,154)	(1,235,319)	(8,691)	(428,555)	-	(3,477,453)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	38,900,615	13,897,377	6,730,476	68,942,048	31,732,527	16,004	381,022	-	160,600,069
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567									
ราคาทุน	38,900,615	18,932,315	8,898,716	78,084,650	40,156,943	316,645	5,317,400	-	190,607,284
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,034,938)	(2,168,240)	(9,142,602)	(8,424,416)	(300,641)	(4,936,378)	-	(30,007,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	38,900,615	13,897,377	6,730,476	68,942,048	31,732,527	16,004	381,022	-	160,600,069

* กลุ่มกิจการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

** กลุ่มกิจการโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

*** กลุ่มกิจการโอนที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

**** กลุ่มกิจการโอนสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากครบกำหนดสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 48.53 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 49.16 ล้านบาท) ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 21)

17 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ	ยานพาหนะ
	บาท	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	3,387,985	3,199,087
การเพิ่มขึ้น	758,310	758,310
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	(1)	(1)
การรับโอนจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	173,902
ค่าเสื่อมราคา	(1,530,221)	(1,501,497)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,616,073	2,629,801
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	2,616,073	2,629,801
การเพิ่มขึ้น	289,000	289,000
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	(2)	(2)
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	(751,093)	(751,093)
ค่าเสื่อมราคา	(1,128,213)	(1,128,213)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,025,765	1,039,493

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ รวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่ามีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	194,526	218,922	194,526	218,922
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า (รวมดอกเบี้ย)	1,499,779	1,933,914	1,499,779	1,897,534

18 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	1 มกราคม พ.ศ. 2566	เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	ลดในกำไรเบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	367,400	(10,400)	-	357,000	(117,000)	240,000
ต้นทุนการกู้ยืม	854,020	292,062	-	1,146,082	(195,085)	950,997
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,839,717	237,022	(496,373)	1,580,366	248,826	1,829,192
ผลขาดทุนทางภาษี	-	-	-	-	1,019,548	1,019,548
สัญญาเช่า	5,703	18,004	-	23,707	(12,511)	11,196
	3,066,840	536,688	(496,373)	3,107,155	943,778	4,050,933

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	1 มกราคม พ.ศ. 2566	เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	ลดในกำไรเบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	363,400	(8,400)	-	355,000	(115,000)	240,000
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	331,469	331,469
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,565,186	195,493	(425,115)	1,335,564	196,110	1,531,674
สัญญาเช่า	3,342	20,365	-	23,707	(12,511)	11,196
	1,931,928	207,458	(425,115)	1,714,271	400,068	2,114,339

19 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับที่ดินรอการพัฒนา	41,294,450	32,197,950	41,294,450	32,197,950
อื่น ๆ	3,230,197	3,889,347	2,974,984	3,482,363
รวม	44,524,647	36,087,297	44,269,434	35,680,313

20 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น	23,214,167	68,998,369	22,731,918	59,559,991
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 28.3)	-	25,000,000	-	25,000,000
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	4,723,415	1,850,971	3,487,190	1,830,971
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 28.3)	-	-	275,616	403,808
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย - บุคคลหรือกิจการอื่น	28,517,998	38,927,760	20,681,160	36,097,846
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	6,359,608	7,258,825	6,034,928	6,422,191
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,648,871	14,357,248	9,228,717	13,271,923
เงินประกันผลงาน - บุคคลหรือกิจการอื่น	33,616,779	42,841,590	31,509,937	38,199,759
รวม	106,080,838	199,234,763	93,949,466	180,786,489

21 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	7,500,000	61,696,793	7,500,000	61,696,793
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	692,793	1,127,120	692,793	1,127,120
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	449,958,246	209,904,658	449,958,246	209,904,658
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	622,864,488	539,291,783	584,828,068	470,683,021
เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม	1,121,015,527	852,020,354	1,082,979,107	783,411,592
รายการที่ไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	402,679	894,093	402,679	894,093
หุ้นกู้	400,152,194	630,983,312	400,152,194	630,983,312
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	358,101,477	392,710,771	300,860,646	353,048,586
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม	758,656,350	1,024,588,176	701,415,519	984,925,991
เงินกู้ยืมรวม	1,879,671,877	1,876,608,530	1,784,394,626	1,768,337,583

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 40.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 40.00 ล้านบาท) ที่มีหลักประกันเป็นการค้ำประกันจากบุคคลอื่น โดยกลุ่มกิจการได้ทำข้อตกลงกับบุคคลอื่นเพื่อเป็นผู้ให้หลักประกัน และตกลงชำระค่าธรรมเนียมให้กับผู้ให้หลักประกันเมื่อมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเป็นจำนวน 7.50 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 (พ.ศ. 2566 : 13.50 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 และจำนวน 48.20 ล้านบาท จากการออกตั๋วแลกเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน พ.ศ. 2567) กลุ่มกิจการไม่มีภาระค้ำประกันในการออกสัญญาเงินกู้นี้

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน (หนี้สินตามสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน) รวมเป็นจำนวน 982.06 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 943.02 ล้านบาท) การกู้ยืมจากธนาคารใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (หมายเหตุ 16) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 11) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	**เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น**	**หุ้นกู้**	**เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	40,000,000	13,500,000	789,509,396	388,348,548
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	50,000,000	200,000,000	1,145,286,155
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	778,082	965,250	52,909,455	39,349,696
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	-	(150,000,000)	(603,882,026)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(775,671)	(965,250)	(52,983,153)	(38,977,141)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	(1,940,802)	(3,685,473)	(2,575,173)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	(2,410)	137,595	5,137,745	4,452,495
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	40,000,000	61,696,793	840,887,970	932,002,554
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	-	208,000,000	719,418,475
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	802,192	785,914	61,029,110	56,689,401
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	(56,000,000)	(200,000,000)	(670,162,737)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(806,575)	(785,914)	(60,975,521)	(57,470,682)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	(4,757,902)	(1,986,686)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	4,383	1,803,207	5,926,783	2,475,640
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	40,000,000	7,500,000	850,110,440	980,965,965

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	หุ้นกู้	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	40,000,000	13,500,000	789,509,396	357,758,578
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	50,000,000	200,000,000	1,022,220,874
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	778,082	965,250	52,909,455	35,719,664
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	-	(150,000,000)	(558,554,346)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(775,671)	(965,250)	(52,983,153)	(35,399,141)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	(1,940,802)	(3,685,473)	(2,270,399)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	(2,411)	137,595	5,137,745	4,256,377
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	40,000,000	61,696,793	840,887,970	823,731,607
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	-	208,000,000	709,427,805
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	802,192	785,914	61,029,110	50,137,860
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	(56,000,000)	(200,000,000)	(647,234,337)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(806,575)	(785,914)	(60,975,521)	(50,878,654)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	(4,757,902)	(1,961,815)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	4,383	1,803,207	5,926,783	2,466,248
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	40,000,000	7,500,000	850,110,440	885,688,714

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2567	108,000	1,000.00	108.00	6 สิงหาคม พ.ศ. 2567	2 ปี 3 เดือน	6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569	7.40
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2567	100,000	1,000.00	100.00	12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	1 ปี 9 เดือน	12 สิงหาคม พ.ศ. 2569	7.20

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้อาทิเช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**
	ร้อยละ	**ร้อยละ**
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	S/A + อัตราคงที่	S/A + อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	7.15	5.5000 - 7.1500
หุ้นกู้	7.0000 - 7.4000	6.9000 - 7.1000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	MLR - อัตราคงที่
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.0400 - 29.9811	2.0400 - 29.9811

เงินกู้ยืมระยะยาวมีกำหนดชำระ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ภายในไม่เกิน 1 ปี	622,864,488	539,291,783	584,828,068	470,683,021
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	358,101,477	392,710,771	300,860,646	353,048,586
	980,965,965	932,002,554	885,688,714	823,731,607

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจัดอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของมูลค่ายุติธรรม ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้การคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ วันที่ในงบฐานะการเงินถัวเฉลี่ยของธนาคารที่กลุ่มกิจการและบริษัทมีสัญญาเงินกู้ยืมอยู่

กลุ่มกิจการต้องชำระหนี้คืนสถาบันการเงินเมื่อขอไถ่ถอนจำนองบ้านพร้อมขายตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจึงพิจารณาจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างส่วนที่หมุนเวียนและส่วนที่ไม่หมุนเวียนตามแผนการขายและไถ่ถอนจำนองทรัพย์หลักประกัน รวมถึงสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า		
ภายในไม่เกิน 1 ปี	727,600	1,205,208
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	412,064	912,289
	1,139,664	2,117,497
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(44,192)	(96,284)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,095,472	2,021,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
- ส่วนที่หมุนเวียน	692,793	1,127,120
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	402,679	894,093
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า		
ภายในไม่เกิน 1 ปี	692,793	1,127,120
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	402,679	894,093
	1,095,472	2,021,213

ณ วันที่ 31 ธันวาคม วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	1,085,483,250	1,755,839,266	935,143,381	1,371,871,186

วงเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี เป็นวงเงินกู้ยืมของแต่ละปีที่จะมีการทบทวนตามวาระ ส่วนวงเงินกู้ยืมอื่นได้รับมาเพื่อใช้ในการขยายการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัท

22 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
งบฐานะการเงิน - ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	9,145,960	7,901,829	7,658,371	6,677,822

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,901,829	9,198,585	6,677,822	7,825,929
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	959,053	1,018,483	740,147	835,821
ต้นทุนบริการในอดีต	1,468,549	227,129	1,227,089	227,129
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	285,078	166,631	240,402	141,649
	10,614,509	10,610,828	8,885,460	9,030,528
การวัดมูลค่าใหม่:				
ผลขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน				
ประชากรศาสตร์	-	1,018,495	-	1,018,495
ผลกำไรที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(2,748,365)	-	(2,157,702)
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	-	(752,000)	-	(986,370)
	-	(2,481,870)	-	(2,125,577)
จ่ายผลประโยชน์	(1,468,549)	(227,129)	(1,227,089)	(227,129)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9,145,960	7,901,829	7,658,371	6,677,822

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับแต่ละรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	959,053	1,018,483	740,147	835,821
ต้นทุนบริการในอดีต	1,468,549	227,129	1,227,089	227,129
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	285,078	166,631	240,402	141,649
	2,712,680	1,412,243	2,207,638	1,204,599

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.60 - 3.65	ร้อยละ 3.60 - 3.65	ร้อยละ 3.60	ร้อยละ 3.60
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 5.00 - 6.00	ร้อยละ 5.00 - 6.00	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
อัตราคิดลด	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	(516,790)	(476,042)	558,983	516,286
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	1,223,987	1,042,068	(1,061,830)	(905,837)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(675,308)	(569,232)	766,202	643,143

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
อัตราคิดลด	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	(411,088)	(384,519)	443,846	416,268
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	972,722	837,717	(847,390)	(731,036)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(529,025)	(451,531)	600,419	510,490

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 14 ถึง 17 ปี (พ.ศ. 2566 : 15 ถึง 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. 2567				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	38,091,779	38,960,892
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	38,091,779	38,960,892

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	น้อยกว่า 1 ปี	**ระหว่าง 2-5 ปี**	**มากกว่า 5 ปี**	**รวม**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	28,517,082	29,386,195
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	28,517,082	29,386,195

23 ทุนเรือนหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนจดทะเบียน		**ทุนที่ออกและชำระแล้ว**			
	จำนวนหุ้น	**หุ้นสามัญ บาท**	**จำนวนหุ้น**	**หุ้นสามัญ บาท**	**ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น บาท**	**รวม บาท**
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	915,039,916	457,519,958	686,399,924	343,199,962	123,546,680	466,746,642
เพิ่มทุน	461,894,345	230,947,173	62,710,139	31,355,070	100,336,222	131,691,292
ลดทุน	(183,209,838)	(91,604,919)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,193,724,423	596,862,212	749,110,063	374,555,032	223,882,902	598,437,934
เพิ่มทุน	-	-	38,759,701	19,379,850	30,620,181	50,000,031
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,193,724,423	596,862,212	787,869,764	393,934,882	254,503,083	648,437,965

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ทุนจดทะเบียนของบริษัทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,193.72 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2566 : 1,193.72 ล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท (พ.ศ. 2566 : หุ้นละ 0.50 บาท) และมีหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว 787.87 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2566 : 749.11 ล้านหุ้น)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2567 มีการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 1 (“KUN-W1”) จำนวน 11 หุ้น มูลค่าใช้สิทธิหุ้นละ 2.80 บาท โดยบริษัทได้มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2567 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 1 (“KUN-W1”) ได้ครบกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิและพ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2567 โดยบริษัทได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มทุนจำนวน 38,759,690 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาหุ้นละ 1.29 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2566 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขายจำนวน 68.64 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 68.64 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 68.64 ล้านหุ้น โดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท โดยจัดสรรในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญออกใหม่ โดยบริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทั้งสิ้นจำนวน 62.71 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 131.69 ล้านบาท ซึ่งภายหลังจากการจัดสรรเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว บริษัทมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือจากการจัดสรรจำนวน 5.93 ล้านหุ้น และบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2566

ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ 2566 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขายจำนวน 114.57 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 74.91 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 249.70 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (KUN-W2) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2566

24 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	27,804,316	25,741,054
จัดสรรระหว่างปี	1,589,692	2,063,262
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	29,394,008	27,804,316

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

25 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	505,882,513	551,713,603	490,981,925	479,115,882
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	37,246,332	34,899,796	32,416,417	30,916,554
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและส่งเสริมการขาย	21,593,873	24,734,472	21,268,624	23,736,232
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6,416,775	5,730,321	6,403,155	5,689,888
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	27,916,775	30,012,841	27,204,974	26,095,817
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	5,623,976	1,923,174	6,185,729	3,561,174
ค่าบริการวิชาชีพ	4,380,849	6,330,805	4,199,949	5,957,169

26 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ภาษีเงินได้รอบระยะเวลาปัจจุบัน	8,619,828	13,495,363	8,619,828	10,748,202
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 18)	(943,778)	(536,688)	(400,068)	(207,458)
	7,676,050	12,958,675	8,219,760	10,540,744

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคูณกับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
กำไรก่อนภาษีเงินได้	37,332,672	63,799,747	40,013,601	51,806,000
ภาษีเงินได้คำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	7,466,534	12,759,949	8,002,720	10,361,200
ผลกระทบ :				
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้เพิ่ม	(83,887)	(47,292)	(83,352)	(41,693)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีได้	293,403	246,018	300,392	221,237
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,676,050	12,958,675	8,219,760	10,540,744

อัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 20.56 และร้อยละ 20.54 สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (พ.ศ. 2566 ร้อยละ 20.31 และร้อยละ 20.35 ตามลำดับ)

ภาษีเงินได้ที่ลดในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	(496,373)	-	(425,115)

27 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**	**พ.ศ. 2567**	**พ.ศ. 2566**
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	29,720,274	50,679,705	31,793,841	41,265,256
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	757,052,630	722,136,113	757,052,630	722,136,113
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.04	0.07	0.04	0.06
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
การกระทบยอดกำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	29,720,274	50,679,705	31,793,841	41,265,256
บวก ต้นทุนขายที่ประหยัดได้จากหุ้นกู้แปลงสภาพ				
- สุทธิจากภาษี (บาท)	-	-	-	-
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	29,720,274	50,679,705	31,793,841	41,265,256
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	757,052,630	722,136,113	757,052,630	722,136,113
การปรับปรุงสำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด:				
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและหุ้นสามัญที่				
คาดว่าจะใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (หุ้น)	757,052,630	722,136,113	757,052,630	722,136,113
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.04	0.07	0.04	0.06

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566

กลุ่มกิจการไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีราคาใช้สิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัท

28 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัทถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัท คุณาวลัย จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย นายคุณา เทวอักษร นายสุรพล เทวอักษร และนางประวีรัตน์ เทวอักษร โดยถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 54.31 จำนวนหุ้นที่เหลือถือโดยบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการอื่น และบุคคลทั่วไป

นโยบายของกลุ่มกิจการที่เกี่ยวกับรายการค้ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาใกล้เคียงกันกับราคาตลาด
- รายได้อื่นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการซื้อวัสดุก่อสร้างกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

28.1 รายได้จากการขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	นโยบายการ
	บาท	บาท	บาท	บาท	กำหนดราคา
รายได้ดอกเบี้ย					
บริษัทย่อย	-	-	3,035,591	5,001,175	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น - ค่าบริการให้คำปรึกษา					
บริษัทย่อย	-	-	600,000	600,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

28.2 การซื้อสินค้าและรับบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	นโยบายการ
	บาท	บาท	บาท	บาท	กำหนดราคา
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
บริษัทย่อย	-	-	1,680,000	1,680,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน *	323,675	115,935	323,675	115,935	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
	323,675	115,935	2,003,675	1,795,935	
ยอดซื้อวัสดุก่อสร้างซึ่งแสดงภายใต้ต้นทุนขายและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน *	-	11,000	-	9,900	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

28.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อ / ขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	1,135,638	-
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	-	25,000,000	-	25,000,000
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	275,616	403,808
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	-	1,200,000	-	1,200,000

28.4 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	825,665	165,086
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	66,743,500	25,000,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(1,657,343)	-
	65,911,822	25,165,086

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	**พ.ศ. 2566**
	บาท	**บาท**
ยอดคงเหลือต้นปี	25,165,086	111,639,566
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	46,800,000	15,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	3,035,591	5,001,175
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(5,056,500)	(101,000,000)
รับชำระคืนดอกเบี้ย	(2,375,012)	(5,475,655)
หัก ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,657,343)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	65,911,822	25,165,086

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกัน ประกอบด้วย

1) ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 1 ฉบับ ที่ออกเดือนมีนาคม พ.ศ. 2565 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์
2) สัญญากู้ยืมเงินจำนวน 2 ฉบับ ที่ออกระหว่างเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2566 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันที่ให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์
3) สัญญากู้ยืมเงินจำนวน 14 ฉบับ ที่ออกระหว่างเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์

28.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	12,186,575	13,444,498	10,456,445	11,693,633
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	641,854	595,466	588,308	528,874
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,204,225	1,207,273	1,204,225	1,207,273
	14,032,654	15,247,237	12,248,978	13,429,780

29 ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

29.1 ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	123,063,610	246,406,729	118,575,210	230,043,529
ค่าที่ดิน	42,432,500	36,632,500	42,432,500	36,632,500
รวม	165,496,110	283,039,229	161,007,710	266,676,029

29.2 คดีฟ้องร้อง

ในปี พ.ศ. 2567 มีผู้พักอาศัยยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณาคดีและเรียกค่าเสียหาย จากการต่อเติมบ้านแล้วเกิดรอยร้าวที่ตัวบ้าน โดยมีทุนทรัพย์ในคดีเป็นจำนวนเงิน 1.92 ล้านบาท ตามคำฟ้อง บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดี ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการสืบพยานคดี

30 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศให้แก่หน่วยงานราชการและคู่ค้าเพื่อค้ำประกันการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและการก่อสร้าง ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	228,113,010	207,146,460	201,074,090	180,107,540

31 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2568 มีมติที่สำคัญดังนี้

ก) การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ

มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม บริษัทจะเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในวันที่ 14 ถึง 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 และออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 จำนวน 120,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีมูลค่ารวมไม่เกิน 120 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 (“KUN-W3”) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 850 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิโดยไม่คิดมูลค่า

ข) การลดทุน

มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน 78.08 ล้านบาท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขายจำนวน 156.15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ค) การเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียน

มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน 71.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 142.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

1. เพื่อรองรับการออกเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 40.00 ล้านหุ้น
2. เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 (“KUN-W3”) จำนวนไม่เกิน 102.02 ล้านหุ้น เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อหุ้นกู้โดยในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 850 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วย แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.30 บาท โดยมีกำหนดครบระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี นับจากวันที่ออก

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 มีมติที่สำคัญดังนี้

ก) การจ่ายเงินปันผล

มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท โดยแบ่งเป็น

- จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท จำนวนเงินไม่เกิน 7.88 ล้านบาท
- จ่ายเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.02 บาทต่อหุ้น

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว

(2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทฯ ได้จัดให้ระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตาม ระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการเประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /ประธานคณะกรรมการบริหาร	.....
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	.....
นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการ / กรรมการบริหาร	.....
นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	.....

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	.....

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล :	**นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล**
อายุ (ปี)	64
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	▪ 5 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ 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) :	▪ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 31/2003) ▪ หลักสูตร Financial Institution Governance Program (FGP 3/2011)
สถาบันอื่น:	▪ สัมมนา Audit Committee หัวข้อ“แนวคิดของการปรับปรุงมาตรฐานรายงานของผู้สอบบัญชีแบบใหม่ (The New Audit Report : Understanding Key Audit Matters) ▪ สัมมนาคณะกรรมการตรวจสอบ “AC HOTUPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืน” โดย ก.ล.ต./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 อินโนเวชั่น จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซิลค์สแปน จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง -ไม่มี- ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2567 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 11/11 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 เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ 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)	73
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	▪ 5 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ ปริญญาโท Master of Business Administration/Commerce - Easter New Mexico University, USA ▪ ประกาศนียบัตรเทียบเท่าปริญญาโท International Tax Program, Harvard University, USA ▪ General Taxationประเทศญี่ปุ่น ▪ ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	▪ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 73/2006) ▪ หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP 22/2016)
สถาบันอื่น:	▪ หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.13) สถาบันวิทยาการตลาดทุน

ชื่อ-สกุล :	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
	▪ 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 เอเชีย กรีน เอนเนอจี จำกัด (มหาชน)
2560–ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อาเซียนโปแตชชัยภูมิ จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เชียงใหม่ริมดอย จำกัด (มหาชน)
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ไอร่า แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
2555 –ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2559 –ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ประธานกรรมการ	บริษัท ไอร่า แอดไวเซอร์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2564	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท 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 กระทรวงมหาไทย

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง -ไม่มี- ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2567 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 10/11 ครั้ง ■ คณะกรรมการตรวจสอบ 5/5 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 เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ 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 :	**นายนวมินทร์ ประสพเนตร**
อายุ (ปี)	52
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	▪ 5 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ ปริญญาตรี สาขาระบบสารสนเทศคอมพิวเตอร์ Bentley University, Massachusetts, USA
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	▪ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 104/2551) ▪ หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 21/2552) ▪ หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 53/2566)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> :

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2562 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
มิ.ย. 2566-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท โมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)
2560 – พ.ค. 2566	ประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	บริษัท โมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 – พ.ค. 2566	ผู้ช่วยประธานกรรมการ	บริษัท โมโน เน็กซ์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เฮอร์เบิล คิงเทรดดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน บรอดคาซท์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน ไซเบ้อร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน เจนเนอเรชั่น จำกัด)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน สตรีมมิ่ง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน ฟิล์ม จำกัด)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน โปรดักชั่น จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน ช้อปปิ้ง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน ทราเวล จำกัด)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรีนสตาร์ เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นาเวสโก้ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 2 แห่ง

- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 8 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง -ไม่มี- ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2567 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 10/11 ครั้ง ■ คณะกรรมการตรวจสอบ 4/5 ครั้ง ■ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2/2 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 เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ 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)	45
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ

ชื่อ-สกุล :	**นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร**
	กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ 5 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	■ ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ■ ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	■ 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:	■ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> :

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ก.ค.2564-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ซันไทยอุตสาหกรรมถุงมือยาง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
มี.ค. 2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เลกาซี่ ออดิท จำกัด
พ.ย. 2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซเว่นพลัสวัน อินฟินิท จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558 – 2566	กรรมการ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	บริษัท เบสท์ ออดิท จำกัด
2558 -ต.ค.2564	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พีพี ไพร์ม จำกัด (มหาชน)
2546 - 2558	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	บี.เอส ออดิท
2553 – 2556	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แอปโซลูท อิมแพค จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง -ไม่มี- ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2567 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 11/11 ครั้ง ■ คณะกรรมการตรวจสอบ 5/5 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง ■ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2/2 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 เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	**นายคุณา เทวอักษร**
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	52
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	5 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ ปริญญาโท Master of Business Administration - University of Colorado ▪ MS (FINANCE) - University of Colorado ▪ ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรม:	

ชื่อ-สกุล :	**นายคุณา เทวอักษร**
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	■ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คุณาวลัย จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพ็ญจิรา โฮลดิ้ง จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ: มี จำนวน 3 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง	10.29%	
	■ คู่สมรส	9.47%	
	■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-ไม่มี-	
การเข้าร่วมประชุมในปี 2567 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	1/1	ครั้ง
	■ คณะกรรมการบริษัท	11/11	ครั้ง
	■ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4	ครั้ง

	▪ คณะกรรมการบริหาร 10/10 ครั้ง ▪ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2/2 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นสามีของนางประวีรัตน์ เทวอักษร เป็นลูกพี่ลูกน้องกับนายพิชญ์ เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	**นางประวีรัตน์ เทวอักษร**
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	51
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	▪ 5 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ ปริญญาโท Master of Business Administration - CREIGHTON UNIVERSITY OMAHA, Nebraska U.S.A ▪ ปริญญาตรี คณะครุศาสตร์ ภาควิชาศิลปศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	▪ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 111/2014) ▪ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015) ▪ หลักสูตร Family Business Governance for Sustainability (FBG 3/2015)
สถาบันอื่น:	▪ หลักสูตร Finance for Executives (TMA) ▪ หลักสูตร Short-Term Financial Management (TMA)

ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บ้านชมพู จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง 9.47% ■ คู่สมรส 10.29% ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2567 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 10/11 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริหาร 10/10 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นภรรยาของนายคุณา เทวอักษร เป็นพี่สาวของนายไพศาล ศังขวณิช

ชื่อ-สกุล :	**นายไพศาล ศังขวณิช**
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	43
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	▪ 5 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ ปริญญาโท บริหารธุรกิจ เอกการจัดการ มหาวิทยาลัยรังสิต ▪ ปริญญาตรี ศิลปะศาสตร์ เอกการท่องเที่ยวและบริการ วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	▪ 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 ฟิวชั่น แกลลอรี่ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2562	กรรมการ ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2558	Project Manager	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2555 - 2557	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โฟล พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด
2554	นักกอล์ฟแข่งขันระดับอาชีพ	สมาคมกอล์ฟอาชีพแห่งประเทศไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	■ ตนเอง 4.09% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี
การเข้าร่วมประชุมในปี 2566 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 11/11 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริหาร 9/10 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นน้องชายของนางประวีรัตน์ เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	**นายพิชญ์ เทวอักษร**
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)
อายุ (ปี) :	37
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ 2 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565)
คุณวุฒิการศึกษา :	■ RMIT University, Melbourne, Australia ■ Masters Business Administration ■ Masters of Commerce

ชื่อ-สกุล :	**นายพิชญ์ เทวอักษร**
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	▪ ABC 8 ▪ ABC Talent 2 ▪ Young FTI

ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ก.พ. 2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2559- ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ที.ยู.เค แลนด์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2553-2558	ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	▪ ตนเอง 0.22% ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2567 :	▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 9/11 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายคุณา เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	**นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์**
อายุ (ปี)	47
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	▪ 8 เดือน (นับคำนวณจากวันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 g เมษายน 2567)
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ ปริญญาโท สาขาบริหารธุกิจ คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▪ ปริญญาตรี สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	▪ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017)
สถาบันอื่น:	▪ หลักสูตรการสรุปข้อมูลในงบการเงินต่อผู้บริหาร ▪ The Art of CFO Leadership 2023 ▪ IR in Action for C-Suite 2023 ▪ The New CFO 2022 ▪ Advance Tax Accountant รุ่นที่ 1 ▪ หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets Program

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2559 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2547 - 2559	รองผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์สายสินเชื่อธุรกิจ	ธนาคารเกียรตินาคิน

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง 0.17% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2567 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 8/8 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริหาร 10/10 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	**นางสาวอนุภา ทองเพลีย**
อายุ (ปี)	58
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
คุณวุฒิการศึกษา :	■ ปวช. การตลาด โรงเรียนดุสิตพานิชยการ
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง 0.03% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	**นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร**
อายุ (ปี)	46
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
คุณวุฒิการศึกษา :	■ ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบุรี
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สำนักพิมพ์ช้างน้อย จำกัด
2550 - 2561	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง 0.04% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	**นางสาวจินตนา ร้อยนาค**
อายุ (ปี)	43
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้จัดการแผนกบัญชี

ชื่อ-สกุล :	**นางสาวจินตนา ร้อยนาค**
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ ปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	▪ หลักสูตร ORIENTATION COURSE FOR CHIEF ACCOUNTANTS FOCUSING ON FINANCIAL REPORTING ▪ หลักสูตร Update มาตรฐานการรายงานทางการเงินปี 2559 และก้าวทัน IFRS ฉบับใหม่ที่จะนำมาใช้ในอนาคต

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2556 - 2561	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	▪ ตนเอง 0.002% ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง <u>กรรมการเละผู้บริหาร</u>บริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	**นางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย**
อายุ (ปี)	36
ตำแหน่งปัจจุบัน :	เลขานุการบริษัท
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	▪ หลักสูตร Company Secretary Program (CSP 79/2017) ▪ หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT 39/2017)

ชื่อ-สกุล :	**นางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย**
สถาบันอื่น:	■ ผู้แนะนำการลงทุนตราสารซับซ้อนประเภท 2 ■ Sustainable Development Journey 2024

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2561 - 2562	เลขานุการบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2559 - 2561	เลขานุการบริษัท	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	นักลงทุนสัมพันธ์	บมจ. อิชิตัน กรุ๊ป
2555 - 2556	นักลงทุนสัมพันธ์	บมจ. ปริญสิริ
2553 - 2555	ที่ปรึกษาการลงทุน	DBS Vickers Securities (Thailand)

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	■ ตนเอง 0.02% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่น ๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง <u>กรรมการและผู้บริหาร</u>บริษัทฯ :	-ไม่มี-

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)	บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด
1. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	ID / CM	
2. นายอนันต์ ศิริแสงทักษิณ	ID / CAC	
3. นายนวมินทร์ ประสพเนตร	ID / AC / CNR	
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	ID / AC / CRM / NR	
5. นายคุณา เทวอักษร	D / RM / CE / NR	
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	D / RM / ED / CEO /M	
7. นายไพศาล ศังขวณิช	D / ED	D / MD
9. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	D / ED / M	
10. นางสาวอนุภา ทองเพลีย	M	
11. นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	M	
12. นางสาวจินตนา ร้อยนาค	MF	
13. นางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย	CS	

ID = กรรมการอิสระ
D = กรรมการบริษัท
AC = กรรมการตรวจสอบ
RM = กรรมการบริหารความเสี่ยง
ED = กรรมการบริหาร
CM = ประธานกรรมการบริษัท
CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ
CRM = ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
CE = ประธานกรรมการบริหาร
CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
MD = กรรมการผู้จัดการ
M = ผู้บริหาร
CS = เลขานุการบริษัท
MF = ผู้จัดการแผนกบัญชี
CNR = ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
NR = กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

<u>รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน</u>

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

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการฝึกอบรม	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
นางสาวมนพัทธ์ ภูมิรัตนจรินทร์ / รองประธาน ฝ่ายปฏิบัติการ	48	- ปริญญาโท หลักสูตรบัญชีมหาบัณฑิต สาขาวิชาบัญชีบริหาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) - ปริญญาตรี หลักสูตรบัญชีบัณฑิต สาขาการบัญชี คณะบัญชี (มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ - วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (Internal Auditing Certificate Program – IACP) - ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (CPIAT) - Pre-CIA course (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) - วุฒิบัตรผู้ตรวจสอบอิสระ 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) o Technique for Risk Universe & Audit Universe Development under Manufacturing Business Processes o การตรวจสอบด้านจริยธรรม (Ethical Audit) o Clinic IA : Topic “2017 Standards Updates USAGE, And Conformance” o Clinic IA : Topic “Fraud Audit and Caution for Auditor”	-	-	2559 – ปัจจุบัน	Vice President	บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด
					2551 – 2558	Senior Internal audit Manager	บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด
					2548 – 2549	Marketing Officer	บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)
					2546 – 2547	Assistant Teacher	มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ (คณะบัญชี)
					2541 – 2546	Accountant staff	โครงการพลังงานยั่งยืนภายใต้สมาคมเทคโนโลยีที่เหมาะสม

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการฝึกอบรม	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
		○ 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 ○ หลักสูตรกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับงานตรวจสอบภายใน (PDPA for Internal Audit) รุ่นที่ 6					

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน		ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
1	ทรัพย์สิน: ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง ทาวโฮม 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวม 184 ยูนิต พร้อมงานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 187 ฉบับ เนื้อที่รวม 13-1-6.5 ไร่ หรือ 5,306.50 ตร.ว. โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 ติดถนนเลียบคลองตาชม แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.7+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	231,829,000	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	3 มกราคม 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน		ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2	ทรัพย์สิน: ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 3-0-30.9 ไร่ หรือ 1,230.9 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน คสล. 2 ชั้น และส่วนต่อเติม จำนวน 1 หลัง เลขที่ 819 และ 819/1 ถนนโครงการหมู่บ้านคุณาลัย เวสต์เกท แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.6+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย จำกัด(มหาชน)	44,122,000	บริษัท แพนซ์ อินทิเกรดเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด นายประภาส บุญมาสงค์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 258	เพื่อวัตถุประสงค์ขอสินเชื่อ	14 พฤศจิกายน 2567
3	ทรัพย์สิน: ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 52.5 ตร.ว. พร้อมบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 1 หลัง (แบบ Blink) เลขที่ 211/13 หมู่ที่ 7 โครงการหมู่บ้านคุณาลัย พราว ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	4,100,000	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน (เนื่องจากบ้านหลังนี้เป็นบ้านที่ใช้ในการรับรองแขก ไม่ใช่เพื่อจำหน่ายแก่ลูกค้า)	3 มกราคม 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน		ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ภาระผูกพัน:	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) จำนองเป็นประกัน กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)				
4	ทรัพย์สิน: ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	โฉนดที่ดิน จำนวน 97 ฉบับ เนื้อที่ 17-0-47.7 ไร่ หรือ 6,847.7 ตร.ว. อยู่ระหว่างก่อสร้างบ้านแฝด จำนวน 94 หลัง โครงการคุณาลัย พรีม ลักซ์ ถนนโครงการหมู่บ้านคุณาลัย เวสต์เกท แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.6+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด(มหาชน)	163,040,202	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด นายสุรพงษ์ ตรีสกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 034	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	11 มกราคม 2567
5	ทรัพย์สิน:	ที่ดินเปล่า รวม 16 โฉนด ประกอบด้วยโฉนดเลขที่ 182668 – 182683 ตามลำดับ เลขที่ดิน 524 – 539 ตามลำดับ และหน้าสำรวจ 23937 – 23952 ตามลำดับ โดยมีเนื้อที่รวม 1-0-17.2 ไร่ หรือ 417.20 ตร.ว.	9,929,360	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	24 กันยายน 2567

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน		ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) จำนองเป็นประกันกับ บริษัท ธนชาต พลัส จำกัด				
6	ทรัพย์สิน: ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	ที่ดิน 2 โฉนด รวมเนื้อที่ 18-0-53.7 ไร่ หรือ 7,253.7 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสโมสร 2 ชั้น และสระว่ายน้ำ เลขที่ 819/2 ถนนโครงการคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ไม่มี	91,548,300	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	1 มิถุนายน 2565
7	ทรัพย์สิน:	ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 แบบ รวม 55 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 55 ฉบับ เนื้อที่รวม 7-3-52.60 ไร่ หรือ 3,152.60 ตร.ว.	87,840,000	บริษัท อัลทิมา แอพไพรซัล จำกัด นายปิยะพงษ์ เร่งสิทธิไทย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 273	เพื่อวัตถุประสงค์ขอสินเชื่อ	18 ตุลาคม 2567

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน		ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	โครงการคุณาลัย พาร์โก้ ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด จำนองเป็นประกัน กับ บริษัท ธนชาต พลัส จำกัด				
8	ทรัพย์สิน: ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวม 117 ยูนิต โครงการคุณาลัย เดซี่ ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	387,685,568	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด นายสุรพงษ์ ตรีสุกล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 034	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	11 มกราคม 2567
9	ทรัพย์สิน:	ที่ดินว่างเปล่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น พร้อมงานสาธารณูปโภค ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 424	667,859,000	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	2 มกราคม 2568

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ฉบับ เนื้อที่รวม 148-1-36 ไร่ หรือ 59,336 ตร.ว.) ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการคุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 ตั้งอยู่ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)				
10	ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 1-0-37 ไร่ หรือ 437 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนสายแยก ทล.34-บ้านบางพระ(ฉช. 2004) ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย จำกัด(มหาชน)	7,265,125	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	3 มกราคม 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน		ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
11	ทรัพย์สิน: ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 0-3-63 ไร่ หรือ 363 ตร.ว. ถนนสายแยก ทล.34-บ้านบางพระ(ฉช. 2004) ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย จำกัด(มหาชน)	6,034,875	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	3 มกราคม 2566
12	ทรัพย์สิน: ที่ตั้งทรัพย์สิน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน:	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 0-0-56 ไร่ หรือ 56 ตร.ว. เลขที่ 212/92 หมู่ที่ 7 โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)	4,200,000	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	24 เมษายน 2566
13	ทรัพย์สิน:	ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 114 แปลง	295,269,034	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด นายสุรพงษ์ ตรีสุกล	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	11 มกราคม 2567

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด(มหาชน)		ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 034		
14	ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 841 แปลง ที่ดินนอกจัดสรร 2 แปลง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการนาวาร่า รังสิต-คลองสอง ถนนเลียบคลองสอง (ตะวันออก) ตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด(มหาชน)	1,611,043,446	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 132	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	19 ธันวาคม 2567
15	ทรัพย์สิน: ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนด เลขที่โฉนด 7026, 206677-79 เลขที่ดิน 49,330-332	76,870,000	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด นายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	24 เมษายน 2566

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	หน้าสำรวจ 28024, 28032-34 เนื้อที่ดินรวม 15-1-49.5 ไร่ (หรือ 6,149.5 ตารางวา) ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด(มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกัน กับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย				

เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัทฯ

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

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

นโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น

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

กฎบัตรคณะกรรมการ และเอกสารอื่นๆ

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

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏใน แบบ 56-1 One Report ซึ่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่สมเหตุสมผลในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้สามารถสะท้อนฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดได้อย่างถูกต้อง โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน และได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยในการตรวจสอบ บริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี

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

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในโดยรวมของบริษัทฯ มีความเพียงพอและเหมาะสม และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานทางการเงิน และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท



นางประวีรัตน์ เทวอักษร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

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

1)	นายอนันต์	สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
2)	นายนวมินทร์	ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
3)	นายธีรวิทย์	ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบสนับสนุนให้มีวัฒนธรรมองค์กรที่เข้มแข็งในเรื่องหลักธรรมาภิบาล จริยธรรม ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบและความโปร่งใสเพื่อความยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการตรวจสอบประจำปี ทั้งเป็นรายบุคคลและรายคณะ

ในปี 2567 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 รวมถึงแผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท การกำกับดูแลกิจการรวมถึงมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น และการรับแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียนของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากรายงานของสายตรวจสอบภายในและของผู้สอบบัญชีที่มีนัยสำคัญ พร้อมทั้งให้ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินความเพียงพอเหมาะสม ความโปร่งใส ความมีประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

4. การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ กฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดของบริษัท รวมทั้งรับทราบการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนมีการติดตามอย่างใกล้ชิดเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กฎหมายใหม่จะมีผลบังคับใช้ ความพร้อมในการรับมือความเสี่ยงและภัยคุกคามในรูปแบบใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นตลอดเวลา เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

5. การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นประจำทุกปี โดยสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ให้คำแนะนำกับผู้ตรวจสอบภายใน ในการวางแผนการตรวจสอบ และอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี พิจารณารายงานผลการตรวจสอบ การติดตามผลการแก้ไข ตามรายงานการตรวจสอบประเด็นที่มีนัยสำคัญ พิจารณาความเพียงพอ เหมาะสมของบุคลากร และความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งชี้แนะการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพ

6. การพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้คัดเลือกและพิจารณาอัตราค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด โดยพิจารณาจากคุณสมบัติผู้สอบบัญชีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ คุณภาพงานที่ผ่านมา และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เห็นว่าเป็นผู้มีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี โดยเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้ง บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2567

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท สอดคล้องกับกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระตลอดจนมีการแสดงความเห็นอย่างตรงไปตรงมาเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินอย่างถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เพียงพอเหมาะสม ระบบการควบคุมภายใน มีประสิทธิภาพ การบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการบริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร โดยปัจจุบันคณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1.	นายคุณา	เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางประวีรัตน์	เทวอักษร	กรรมการบริหาร
3.	นายไพศาล	ศังขวณิช	กรรมการบริหาร
4.	นายสุรเดช	ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร

โดยมี นางสาวกุลิสรา ธัญญวิกัย เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

ในปี 2567 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งสิ้น 10 ครั้ง เพื่อพิจารณากลั่นกรอง พร้อมเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาและข้อเสนอแนะในเรื่องสำคัญต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับสถานการณ์และสภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวลดลง ก่อนการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนทิศทางการดำเนินการ นโยบาย กลยุทธ์ แผนธุรกิจและงบประมาณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อถ่ายทอดแผนการดำเนินงานไปยังผู้บริหารและพนักงานทุกระดับให้ได้รับทราบ และนำไปปฏิบัติ
2. พิจารณาโครงสร้างบริษัท และโครงสร้างการบริหารจัดการ อำนาจดำเนินการ ประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบาย กลยุทธ์ และแผนธุรกิจ
3. พิจารณาการบริหารสภาพคล่อง และการลงทุนในโครงการต่างๆ โดยพิจารณา กลั่นกรอง การบริหารสภาพคล่อง ตราสารหนี้ ตราสารทุน และการลงทุนโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยวิเคราะห์โอกาส อุปสรรคในการลงทุนพิจารณาความเสี่ยงของกิจกรรมทางการเงิน หรือการลงทุนในโครงการต่างๆ รวมถึงติดตามและประเมินผล เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและโอกาสในการลงทุนอย่างมีศักยภาพ
4. พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี ธุรกรรมทางการเงิน และวงเงินสินเชื่อที่มีความสำคัญทางธุรกิจ ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
5. กำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นประจำ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกฎหมายที่กำหนด อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริหาร มีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุตามวิสัยทัศน์ ภารกิจ เป้าหมาย และกลยุทธ์ทางธุรกิจขององค์กร โดยทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อนำพาองค์กรไปสู่ความก้าวหน้าอย่างมั่นคงและยั่งยืน



นายคุณา เทวอักษร
ประธานกรรมการบริหาร

รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2565 ปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1.	นายนวมินทร์	ประสพเนตร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)
2.	นายธีรวิทย์	ธนกิจสุนทร	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)
3.	นายคุณา	เทวอักษร	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (กรรมการซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)

ทั้งนี้ ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีการประชุมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยพิจารณาเรื่องสำคัญตามหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมาย และรายงานผลการประชุมพร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยสรุปสาระสำคัญที่พิจารณาได้ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อให้การปฏิบัติงานสอดคล้องกับปัจจุบัน และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. พิจารณาสรรหากรรมการ กรรมการคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ แทนตำแหน่งกรรมการบริษัทที่ต้องออกตามวาระ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการให้มีคุณสมบัติหลากหลายในด้านทักษะ ประสบการณ์ ตลอดจนเพศ และอายุ ที่เอื้อประโยชน์และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ โดยพิจารณาจาก Board Skills Matrix เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ กรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ โดยหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจะคำนึงถึงความเหมาะสมโดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการและเพื่อให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาโดยเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นที่ประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกัน และมีขนาดใกล้เคียงกัน
4. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย
5. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานและประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อประกอบการพิจารณาผลตอบแทนประจำปี

6. ส่งเสริมและสนับสนุนให้บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการตามหลักเกณฑ์ที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซจ์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2566 ถึง 5 มกราคม 2567
7. ติดตามและดูแลให้บริษัทฯ มีแผนการสืบทอดตำแหน่งและความต่อเนื่องในการบริหารที่เหมาะสม สำหรับตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงและตำแหน่งที่สำคัญ เพื่อเตรียมความพร้อมของบุคลากรให้สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายธุรกิจ
8. ติดตามและดูแลนโยบายการจ่ายผลตอบแทนของพนักงานให้เกิดความเป็นธรรม แข่งขันกับตลาดได้ และสามารถรักษาพนักงานที่มีคุณภาพและมีศักยภาพไว้ได้
9. ติดตามดูแลการพัฒนาเพื่อเพิ่มศักยภาพของคณะกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

โดยได้เปิดเผยนโยบายการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และรายละเอียดกระบวนการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไว้ในแบบ 56-1 One Report แล้ว

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ โปร่งใส และเป็นอิสระ ซึ่งกำหนดไว้ตามกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รวมทั้งได้มีการปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานให้ครอบคลุมสอดคล้องกับสถานการณ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเป็นสำคัญ

นายนวมินทร์ ประสบเนตร
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยปัจจุบันคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1.	นายธีรวิทย์	ธนกิจสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการอิสระ)
2.	นายคุณา	เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)
3.	นางประวีรัตน์	เทวอักษร	กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการซึ่งเป็นผู้บริหาร)

ทั้งนี้ ในปี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ระบุในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัท โดยมีการพิจารณาเรื่องสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. ระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงหลักของบริษัทฯ เช่น ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงของธุรกิจ (Business Risk) และความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk) ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้
2. กำกับดูแลให้บริษัทฯ เห็นความสำคัญกับแผนการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปปฏิบัติใช้ในการดำเนินธุรกิจ และมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนแผนการบริหารความเสี่ยง
3. ติดตามและทบทวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้แผนการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้บริหารจัดการให้ความเสี่ยวอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทันเวลากับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และสอดคล้องกับแผนงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในกฎบัตรอย่างครบถ้วน มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบการบริหารความเสี่ยงให้สอดรับมาตรฐานใหม่ และสภาวะอุตสาหกรรมที่มีการปรับเปลี่ยนอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังได้ติดตามและให้ข้อคิดเห็นในการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและครอบคลุมทุกประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญทั้งในระยะสั้นและระยะยาว รวมทั้งให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงใหม่ที่อาจกระทบกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ได้มีการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม และควบคุมให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายและสร้างคุณค่าให้กับกิจการอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ในปี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ มีการกำกับดูแลความเสี่ยงที่สำคัญ รวมทั้งในแต่ละสายธุรกิจของบริษัทฯ ได้นำเสนอความเสี่ยงที่สำคัญในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป



นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง