

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563

แบบ 56-1

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

VILLA KUNALAI PUBLIC COMPANY LIMITED

กวิ

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ | 1 - 16 |
| 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ | 17 - 46 |
| 3. ปัจจัยความเสี่ยง | 47 - 57 |
| 4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ | 58 - 73 |
| 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย | 74 |
| 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น | 75 - 76 |

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น | 77 - 80 |
| 8. โครงสร้างการจัดการ | 81 - 106 |
| 9. การกำกับดูแลกิจการ | 107 - 168 |
| 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม | 169 - 175 |
| 11. การควบคุมภายใน | 176 - 181 |
| 12. รายการระหว่างกัน | 182 - 193 |

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- | | |
|--|-----------|
| 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 194 - 200 |
| 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ | 201 - 228 |

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) หรือ (“บริษัท”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2550 โดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, และทาวน์โฮม บริษัทฯ และบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“บริษัทย่อย” หรือ “VV”) ยึดหลักการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 ด้าน คือ ทำเลศักยภาพ (COMFORTABLE) บ้านสวยในโครงการที่อบอุ่น (APPEARANCE) ที่มั่งคั่งมืออาชีพ (RELIABLE) คุณภาพสมราคา (ECONOMY) ด้วยแนวคิด “คุณาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข” โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการพัฒนานี้จะเน้นอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการได้แล้ว 6 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 6 โครงการ

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นอันดับหนึ่งในตลาดของธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายในเขตปริมณฑล ภายใต้แนวคิด “ความสุขสร้างบ้าน”

พันธกิจ (Mission)

- ลูกค้าได้รับความใส่ใจ ส่งมอบสินค้าที่ดี ราคาคุ้มค่า ในสิ่งแวดล้อมที่ดี
- ผู้ถือหุ้น และพันธมิตร ได้รับความสบายใจ สามารถไว้วางใจในการทำงานที่ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลที่ดี
- พนักงาน ได้รับโอกาสให้เจริญเติบโตด้วยศักยภาพและความสามารถในสังคมการทำงานที่มีความสุข
- ชุมชนและสังคมภายนอกได้รับการพัฒนาไปสู่สิ่งที่ยั่งยืน โดยการปันส่วนผลกำไรจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านโครงการของบริษัทฯ

วัตถุประสงค์ (Objective)

บริษัทฯ เชื่อว่า “บ้านที่ดีเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข” บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างสินค้าที่ดีให้ประจักษ์ในเรื่องของความคุ้มค่าที่ได้รับ ซึ่งจะเป็นสิ่งสำคัญที่ธุรกิจจะสามารถทำกำไรได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

กลยุทธ์ (Strategies)

นำองค์ความรู้ และชื่อเสียงที่สั่งสมมาจากความสำเร็จในการพัฒนาเมืองที่อยู่อาศัยบนทำเลถนนหน่วรี ไปต่อยอดเพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรภายใต้แนวคิด “สุขใจอยู่บ้านชานเมือง” ในทำเลอื่นให้ครบ 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร¹

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ 3-5 ปี

บริษัทฯ ได้วางแผนรอบรับธุรกิจไปอีก 4-5 ปีข้างหน้า (ปี 2564-2568) โดยการวางกลยุทธ์ในการหาที่ดินเพิ่ม เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ โดย ตั้งเป้าการเติบโตประมาณ 15-20% และยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ภายใต้แนวคิด “สุขใจอยู่บ้านชานเมือง” ในทุกทำเลให้ครบ 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร (เหนือ, ใต้, ตะวันออก, ตะวันตก) ตามนโยบายและวิสัยทัศน์ที่บริษัทฯ วางไว้ โดยขณะนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการวางแผนศึกษาการลงทุนพัฒนาโครงการ ที่อยู่อาศัยแนวราบในทิศที่ 3 และ ทิศที่ 4 คือโซนทิศเหนือ และทิศใต้จากปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการใน 2 ทิศรอบกรุงเทพฯ ได้แก่ ทิศตะวันตกของกรุงเทพฯ คือในโซนพื้นที่บางบัวทอง และทิศตะวันออกของกรุงเทพฯ คือในโซน จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งทั้ง 2 โซนดังกล่าวถือว่าประสบความสำเร็จและได้รับการตอบรับจากผู้บริโภค เป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงเน้นกลยุทธ์การตลาด ภายใต้วิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป และทำให้เกิดวิถีการทำงานแนวใหม่ที่เรียกว่าที่อยู่อาศัยแบบ “everything at home” ทุกสิ่งเกิดขึ้นที่บ้าน เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค และรองรับกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเน้นทำการสำรวจให้รู้ถึงความต้องการของคนในพื้นที่นั้นๆ เพื่อออกแบบและพัฒนาสินค้าของโครงการ เพิ่มความหลากหลายให้ตรงตามความต้องการมากที่สุด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าหาก KUN พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรแนวราบได้ครบ 4 ทิศ รอบกรุงเทพฯ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี 15-20%

1.2 การเปลี่ยนแปลงและแผนการที่สำคัญ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีความชำนาญในพื้นที่เขตอำเภอบางบัวทอง นำทีมการบริหารโดย นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร ร่วมกับทีมงานที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์ในการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ มีประวัติความเป็นมาดังนี้

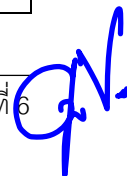
¹ หมายเหตุ: กลยุทธ์ดังกล่าวเป็นกลยุทธ์ระยะยาว (5-7 ปี) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่มีความสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรตามกลยุทธ์พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรให้ครบ 4 ทิศรอบกรุงเทพมหานครไปแล้วถึง 2 ทิศ คือ ทิศตะวันตก (จังหวัดนนทบุรี) และทิศตะวันออก (จังหวัดฉะเชิงเทรา)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

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ปี 2550	
สิงหาคม 2550	เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ (“KUN”) จัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 20 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200,000 หุ้น จัดตั้งโดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกคือการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย
ตุลาคม 2550	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการแรก ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุนาลัย 1” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556)
ปี 2552	
พฤศจิกายน 2552	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 2 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุนาลัย 2” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557)
ปี 2553	
มีนาคม 2553	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 12 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 32 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 320,000 หุ้น
ธันวาคม 2553	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 40 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400,000 หุ้น
ปี 2555	
มีนาคม 2555	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 3 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุนาลัย 3” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557)
ปี 2556	
มีนาคม 2556	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 4 ภายใต้โครงการชื่อ “คุนาลัย พราว” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560)
ปี 2557	
มกราคม 2557	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 5 ภายใต้โครงการชื่อ “คุนาลัย คอร์ต ยาร์ด” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 899 ล้านบาท
มีนาคม 2557	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 110 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 150 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,500,000 หุ้น

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ																																																			
	โดยการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะเป็นการเพิ่มทุนเพื่อขายให้ผู้ถือหุ้นเดิม โดยผู้ถือหุ้นเดิมสละการใช้สิทธิเพิ่มทุน จึงมีการขายหุ้นให้กับบริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมเคยเป็นบริษัทของฝั่งตระกูลสังขวณิช แต่ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เสนาวิช จำกัด) ทั้งนี้ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่สำคัญ ดังนี้ <table><tr><th colspan="2">ก่อนการเพิ่มทุน</th><th colspan="2">หลังการเพิ่มทุน (11 มีนาคม 2557)</th></tr><tr><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>นางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>18.80</td><td>นางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>-</td></tr><tr><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>31.20</td><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>42.00</td></tr><tr><td>นายไพศาล สังขวณิช</td><td>8.00</td><td>นายไพศาล สังขวณิช</td><td>-</td></tr><tr><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>8.00</td><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>-</td></tr><tr><td>นายภิเศก สังขวณิช</td><td>8.00</td><td>นายภิเศก สังขวณิช</td><td>-</td></tr><tr><td>นายภูษิต สังขวณิช</td><td>8.00</td><td>นายภูษิต สังขวณิช</td><td>-</td></tr><tr><td>นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก</td><td>13.00</td><td>นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก</td><td>1.00</td></tr><tr><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>5.00</td><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>5.00</td></tr><tr><td>บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</td><td>-</td><td>บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</td><td>52.00</td></tr><tr><td>รวม</td><td>100.00</td><td>รวม</td><td>100.00</td></tr></table>				ก่อนการเพิ่มทุน		หลังการเพิ่มทุน (11 มีนาคม 2557)		รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	18.80	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	-	นายคุณา เทวอักษร	31.20	นายคุณา เทวอักษร	42.00	นายไพศาล สังขวณิช	8.00	นายไพศาล สังขวณิช	-	นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	-	นายภิเศก สังขวณิช	8.00	นายภิเศก สังขวณิช	-	นายภูษิต สังขวณิช	8.00	นายภูษิต สังขวณิช	-	นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก	13.00	นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก	1.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	52.00	รวม	100.00	รวม	100.00
ก่อนการเพิ่มทุน		หลังการเพิ่มทุน (11 มีนาคม 2557)																																																		
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)																																																	
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	18.80	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	-																																																	
นายคุณา เทวอักษร	31.20	นายคุณา เทวอักษร	42.00																																																	
นายไพศาล สังขวณิช	8.00	นายไพศาล สังขวณิช	-																																																	
นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	-																																																	
นายภิเศก สังขวณิช	8.00	นายภิเศก สังขวณิช	-																																																	
นายภูษิต สังขวณิช	8.00	นายภูษิต สังขวณิช	-																																																	
นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก	13.00	นางสาวกรวิรัตน์ มงคลการุณิก	1.00																																																	
นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00																																																	
บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	52.00																																																	
รวม	100.00	รวม	100.00																																																	
ปี 2558																																																				
กุมภาพันธ์ 2558	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 6 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ชิมโฟนี” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท																																																			
กุมภาพันธ์ 2558	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 160 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,600,000 หุ้น																																																			
กันยายน 2558	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 165 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,650,000 หุ้น																																																			
ปี 2559																																																				
มกราคม 2559	บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“VV”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 98,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 120 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV โดยจุดประสงค์การลงทุนครั้งนี้เป็นการลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพของบริษัทฯ <table><tr><th rowspan="2">รายชื่อผู้ถือหุ้นของ VV</th><th>ก่อนขาย</th><th>หลังขาย</th></tr><tr><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>นางประวีรัตน์ เทวอักษร</td><td>50.00</td><td>1.00</td></tr></table>				รายชื่อผู้ถือหุ้นของ VV	ก่อนขาย	หลังขาย	ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.00	1.00																																								
รายชื่อผู้ถือหุ้นของ VV	ก่อนขาย	หลังขาย																																																		
	ถือหุ้น (ร้อยละ)	ถือหุ้น (ร้อยละ)																																																		
นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.00	1.00																																																		

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ			
	นายกิเชก ศังขวณิช	8.00	-	
	นายภูษิต ศังขวณิช	8.00	-	
	นายไพศาล ศังขวณิช	8.00	1.00	
	นางรวิรัตน์ มงคลการุณิก	13.00	-	
	นางสุพิชชา สายพรชัย	8.00	-	
	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	-	
	บริษัทฯ	-	98.00	
	รวม	100.00	100.00	
มีนาคม 2559	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 35 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,000,000 หุ้น			
มิถุนายน 2559	ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2558 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คุ้มค่า น่าซื้อ ซึ่งโครงการคุณาลัย พราว ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง			
กันยายน 2559	บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม(เพิ่มทุน) เป็นจำนวน 490,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นจำนวนเงิน 49 ล้านบาท (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 60 ล้านบาท)			
พฤศจิกายน 2559	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในขณะนั้น มีความประสงค์ที่จะขายหุ้นทั้งหมด ดังนั้นการขายหุ้นของบริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ดังนี้			
	ก่อนการขายหุ้น (3 ตุลาคม 2559)		หลังการขายหุ้น (30 พฤศจิกายน 2559)	
	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)
	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	40.50	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	50.20
	นางสาวรวิรัตน์ มงคลการุณิก	1.00	นางสาวรวิรัตน์ มงคลการุณิก	-
	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00
	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	52.00	บริษัท คุณาลัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-
	นายคุณา เทวอักษร	-	นายคุณา เทวอักษร	7.00
	นายไพศาล ศังขวณิช	-	นายไพศาล ศังขวณิช	5.00
	นางสุพิชชา สายพรชัย	-	นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00
	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	-	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00
	บริษัท ดุลยา จำกัด	-	บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00
	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร	1.50	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีรัตน์ เทวอักษร	20.80
	รวม	100.00	รวม	100.00

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ																																																
ปี 2560																																																	
มกราคม 2560	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 7 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ปีกินส์” โดยมีลักษณะโครงการเป็นทาวน์โฮม จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 259 ล้านบาท																																																
กุมภาพันธ์ 2560	บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV เป็นจำนวน 200,000 หุ้น (เพิ่มทุน) รวมเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) ทำให้สัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 80 ล้านบาท)																																																
มีนาคม 2560	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท จาก 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 225 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,250,000 หุ้น โดยมี วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งของตระกูลเทวอักษร เป็นผู้เพิ่มทุน ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น ดังนี้ <table><tr><th colspan="2">ก่อนการเพิ่มทุน (26 ธันวาคม 2560)</th><th colspan="2">ภายหลังการเพิ่มทุน (29 มีนาคม 2560)</th></tr><tr><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ถือหุ้น (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>นางประวีร์ณี เทวอักษร</td><td>47.20</td><td>นางประวีร์ณี เทวอักษร</td><td>41.96</td></tr><tr><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>7.00</td><td>นายคุณา เทวอักษร</td><td>6.22</td></tr><tr><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>5.00</td><td>นายณรงค์เดช สายพรชัย</td><td>4.44</td></tr><tr><td>นายไพศาล ศังขวณิช</td><td>5.00</td><td>นายไพศาล ศังขวณิช</td><td>4.44</td></tr><tr><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>5.00</td><td>นางสุพิชชา สายพรชัย</td><td>4.44</td></tr><tr><td>นางสาวสุจิรา เทวอักษร</td><td>4.00</td><td>นางสาวสุจิรา เทวอักษร</td><td>3.56</td></tr><tr><td>บริษัท ดุลยา จำกัด</td><td>3.00</td><td>บริษัท ดุลยา จำกัด</td><td>2.67</td></tr><tr><td>วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด</td><td>0.00</td><td>วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด</td><td>11.11</td></tr><tr><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ณี เทวอักษร</td><td>23.80</td><td>ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ณี เทวอักษร</td><td>21.16</td></tr><tr><td>รวม</td><td>100.00</td><td>รวม</td><td>100.00</td></tr></table>	ก่อนการเพิ่มทุน (26 ธันวาคม 2560)		ภายหลังการเพิ่มทุน (29 มีนาคม 2560)		รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	นางประวีร์ณี เทวอักษร	47.20	นางประวีร์ณี เทวอักษร	41.96	นายคุณา เทวอักษร	7.00	นายคุณา เทวอักษร	6.22	นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	4.44	นายไพศาล ศังขวณิช	5.00	นายไพศาล ศังขวณิช	4.44	นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	4.44	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	3.56	บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00	บริษัท ดุลยา จำกัด	2.67	วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด	0.00	วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด	11.11	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ณี เทวอักษร	23.80	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ณี เทวอักษร	21.16	รวม	100.00	รวม	100.00
ก่อนการเพิ่มทุน (26 ธันวาคม 2560)		ภายหลังการเพิ่มทุน (29 มีนาคม 2560)																																															
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)																																														
นางประวีร์ณี เทวอักษร	47.20	นางประวีร์ณี เทวอักษร	41.96																																														
นายคุณา เทวอักษร	7.00	นายคุณา เทวอักษร	6.22																																														
นายณรงค์เดช สายพรชัย	5.00	นายณรงค์เดช สายพรชัย	4.44																																														
นายไพศาล ศังขวณิช	5.00	นายไพศาล ศังขวณิช	4.44																																														
นางสุพิชชา สายพรชัย	5.00	นางสุพิชชา สายพรชัย	4.44																																														
นางสาวสุจิรา เทวอักษร	4.00	นางสาวสุจิรา เทวอักษร	3.56																																														
บริษัท ดุลยา จำกัด	3.00	บริษัท ดุลยา จำกัด	2.67																																														
วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด	0.00	วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิเตด	11.11																																														
ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ณี เทวอักษร	23.80	ผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับครอบครัวนางประวีร์ณี เทวอักษร	21.16																																														
รวม	100.00	รวม	100.00																																														
ตุลาคม 2560	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 8 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พอลเลน” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 166 ล้านบาท																																																
กันยายน 2560	บริษัทฯ เริ่มใช้ระบบการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม (Enterprise Resource Planning :ERP) เพื่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการของบริษัทฯ																																																
ธันวาคม 2560	ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2560 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คำนึงถึงโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง																																																
ปี 2561																																																	
สิงหาคม 2561	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 9 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย จอย” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 229 หลัง มูลค่าโครงการ 836 ล้านบาท																																																



เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ปี 2562	
กุมภาพันธ์ 2562	วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และได้แปลงสภาพจากบริษัทจำกัด เป็น บริษัทจำกัดมหาชน
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)
พฤศจิกายน 2562	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ออน จอย 314” จังหวัดฉะเชิงเทรา มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 132 หลัง มูลค่าโครงการ 504.16 ล้านบาท
ธันวาคม 2562	วันที่ 17 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ส่งรับหุ้นสามัญบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “KUN” เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และได้เข้าทำการซื้อขายหลักทรัพย์อย่างเป็นทางการ (First day Trade)
ปี 2563	
มีนาคม 2563	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรีเมียม” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 411 หลัง มูลค่าโครงการ 1,500 ล้านบาท
เมษายน 2563	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ปีกินส์ 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 363 หลัง มูลค่าโครงการ 826 ล้านบาท

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก – กลาง โดยเฉลี่ยมีเนื้อที่โครงการประมาณ 8 – 73 ไร่ และอายุโครงการเฉลี่ย 3 - 5 ปี เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงให้แก่กลุ่มบริษัทฯ โดยเน้นการสร้างจำนวนบ้านที่พอเหมาะ ไม่มีสต็อกบ้านจำนวนมากเกินไป

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายในการขายก่อนการสร้างบ้านแล้วเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้ผ่อนดาวน์ตามแผนงานก่อสร้าง และเตรียมตัวสำหรับการเข้าอยู่ กรณีทั่วไปจำนวนการผ่อนดาวน์จะเป็นจำนวนร้อยละ 3 – 5 ของราคาขาย โดยจำนวนงวดจะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยบริษัทฯ ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 4 - 6 งวดขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยระหว่างการผ่อนดาวน์ยังสามารถติดต่อกับทางสถาบัน

การเงินเพื่อเตรียมตัวอนุมัติสินเชื่ออีกด้วย อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังสร้างจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ให้มีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ของบริษัทอื่น เช่น การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น เป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจศึกษาวิจัยเพื่อดูความต้องการของลูกค้า การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้อยู่ในย่านการคมนาคมสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีเครือข่ายรถไฟฟ้ารองรับ การใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน และมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบคุณภาพของสินค้าอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งมีบริการหลังการขายโดยการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในโครงการ รวมถึงการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในโครงการให้แก่ลูกค้าภายหลังพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น โดยมีการจัดสรรให้พื้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อเพิ่มความร่มรื่นให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ

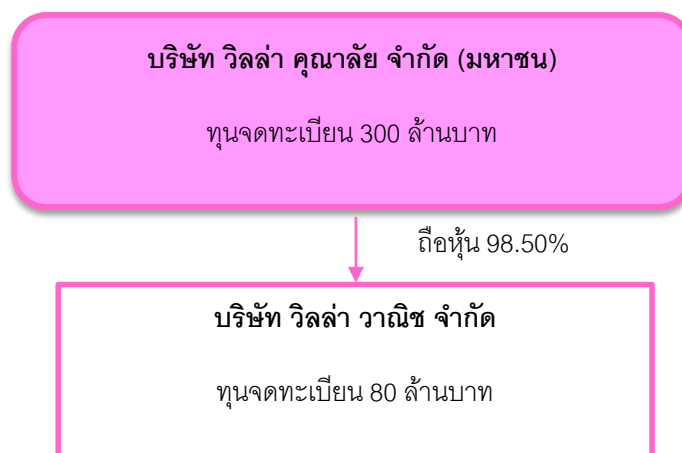
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	การประกอบธุรกิจ
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	98.50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



1.4 ความสัมพันธ์ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และ/หรือเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามที่สรุปดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณปฎิญา เทวอักษร		คุณไพศาล ตั้งชวนิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
บจก. ริเวียร่า พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%	/	10.38%		
บจก. กาญจนา พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%	/	10.38%		
บจก. ศรีสมานพร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร และให้เช่าที่ดิน ทำสนามฝึกซ้อมกอล์ฟ				10.38%	/	10.38%		
บจก. ธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%	/	10.38%		
บจก. คาร์นิวัล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินและ ทรัพย์สินของครอบครัวเทวอักษร และประกอบธุรกิจสนามฝึกซ้อม กอล์ฟ และทำตลาดให้เช่า				10.38%		10.38%		
บจก. กาญจนาพัฒนา	ให้เช่าที่ดิน และอาคารของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%		10.38%		

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณปริญญญา เทวอักษร		คุณไพศาล ศังขวณิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
บจก. เทววรรณ	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร และให้เช่าที่ดิน ทำลานจอดรถ				10.38%		10.38%		
บจก. เซนเทนเนียล แคปปิตอล	ถือลงทุนระยะยาวในที่ดินของ ครอบครัวเทวอักษร				10.38%		10.38%		
บจก. ที.ยู.เค.แลนด์ ¹	ถือลงทุนระยะยาวในทรัพย์สินซึ่ง เป็นทรัพย์สินมรดกของครอบครัว ของคุณปริญญญา เทวอักษรโดย ปัจจุบันประกอบธุรกิจ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment)					/	44.00%		
บจก. เค เอส พี สแควร์	พัฒนา High-end Villa และ คอนโด Low Rise 4 ชั้น เพื่อขาย ที่หัวหิน					/	5.00%		
บจก. บ้านคุณาภ ²	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดย อยู่ในระหว่างปิดบริษัท หลังจาก ขายบ้านที่ยังเหลืออยู่หมด		7.00%						11.00%
บจก. คุณาวลัย ²	ลงทุนและถือหุ้นในบมจ. วิลล่า คุณาลัย และปล่อยอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า เช่น อาคารพาณิชย์ เป็นต้น		30.00%	/	30.00%				

บริษัท	ลักษณะประกอบธุรกิจ	คุณประวีรัตน์ เทวอักษร		คุณคุณา เทวอักษร		คุณปริญญญา เทวอักษร		คุณไพศาล ตั้งขวณิช	
		เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น	เป็น กรรมการ	ถือหุ้น
บจก. บ้านชมพู ²	ถือครองที่ดินพร้อมให้เช่าทำตลาด ที่จ.นนทบุรี	/	100.00%						
บจก. อาร์.เอ็ม.พรีอเพอร์ตี ²	ตั้ง ใน ปี 2530 พัฒน อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แต่เกิด วิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 ทำให้บริษัท ต้องเข้าสู่แผนฟื้นฟูฯ โดยปัจจุบัน บริษัทไม่ได้ทำธุรกรรมที่สร้างรายได้ และอยู่ระหว่างการดำเนินการปิด บริษัท								
บจก. อาร์.เอ็ม.โฮลดิ้ง	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนในหุ้น (ถือหุ้น บจก. อาร์.เอ็ม.พรีอเพอร์ตี ² 34.29%)		5.00%						5.00%

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

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

ทั้งนี้ สามารถสรุปเป็นกลุ่มบริษัทใหญ่ๆ ได้ 3 กลุ่ม ดังนี้

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

นโยบาย หรือมาตรการการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท คุณาวลัย จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ และบันทึกข้อตกลงแนบท้าย
วันที่ทำสัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ: 31 มกราคม 2562 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายฉบับที่ 1: 14 มิถุนายน 2562 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายฉบับที่ 2: 22 มิถุนายน 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท คุณาวลัย จำกัด ("คุณาวลัย") คุณาวลัยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นใหญ่ของคุณาวลัย และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นบุคคลเดียวกัน คือ คุณประวีรัตน์ เทวอักษร และคุณคุณา เทวอักษร
สาระสำคัญของสัญญา	ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ ■ คุณาวลัยตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดโดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ ■ คุณาวลัยตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของคุณาวลัยไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือธุรกิจใดลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นหรือหลักทรัพย์ในบริษัทหรือกิจการอื่น โดยมีได้เข้าไปมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัทหรือกิจการดังกล่าว ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ ■ คุณาวลัย ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายซึ่งที่ดินของคุณาวลัยที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด หากคุณาวลัยมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้แก่บุคคลอื่นใด คุณาวลัยตกลงให้บริษัท มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่คุณาวลัยประสงค์ที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลอื่น
--	---

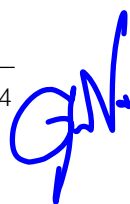
- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัท กับ บริษัท บ้านชมพู จำกัด

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 หรือธุรกิจใดลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	เพื่อขาย ในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีผลนับแต่วันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ ■ บ้านชมพุดกตงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบ้านชมพูปฏิบัติตามข้อห้ามในการประกอบธุรกิจตามข้อแรก เช่นเดียวกับบ้านชมพู ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน จำหน่ายกิจการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ ■ บ้านชมพู ตกลงที่จะไม่โอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายซึ่งที่ดินของบ้านชมพูที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือที่ดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ไร่ขึ้นไป ให้แก่บุคคลอื่นใด หากบ้านชมพูมีความประสงค์ที่จะโอน ขายกิจการ หรือจำหน่าย ขายที่ดินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้แก่บุคคลอื่นใด บ้านชมพุดกตงให้บริษัท มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อและรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวก่อน ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ บ้านชมพูประสงค์ที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลอื่น
--	---

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัทฯ กับ บริษัท อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	30 พฤษภาคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("RMP") RMP มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ประสบปัญหาวิกฤติทางการเงิน ช่วงปี 2540 จึงหยุดดำเนินการไป โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RMP (คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังขวงนิช)
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 ให้บริษัท มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อ และรับโอนกิจการ ซื้อกิจการ หรือรับโอนใบอนุญาตที่สำคัญดังกล่าวก่อน ใน ราคาและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ RMP เสนอขายให้แก่บุคคลอื่น
--	---

- สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจบริษัท กับ บริษัท บ้านคุณาภทร จำกัด

สัญญา	สัญญาข้อตกลงทางธุรกิจ
วันที่ทำสัญญา	11 กรกฎาคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ บริษัท บ้านคุณาภทร จำกัด ("บ้านคุณาภทร") บ้านคุณาภทร มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยผู้ถือหุ้นบางรายของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบ้านคุณาภทร (คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร และคุณไพศาล ศังขวณิช)
สาระสำคัญของสัญญา	ข้อห้ามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ - บ้านคุณาภทรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญานี้ บ้านคุณาภทรจะไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเพิ่มเติม ไม่ว่าได้มาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ก็ตาม - บ้านคุณาภทรให้คำรับรองแก่บริษัทฯ ว่านับแต่วันที่ทำสัญญานี้ บ้านคุณาภทร จะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่โครงการที่ได้มีการพัฒนาก่อนวันลงนามสัญญานี้ - บ้านคุณาภทรตกลงว่าเมื่อบ้านคุณาภทรได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่ได้พัฒนาอยู่ก่อนหน้าสัญญานี้ จนแล้วเสร็จรวมทั้งได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นตามที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับ

	โครงการแล้วเสร็จ บ้านคุณภักดิ์จะดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านคุณภักดิ์โดยเร็ว
--	---

- จัดหมายรับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง¹

วันที่ และผู้เขียนจดหมาย	23 พฤศจิกายน 2561 - คุณปริญญญา เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณประวีรัตน์ เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณคุณา เทวอักษร 26 มิถุนายน 2562 - คุณไพศาล สังขวณิช
ผู้รับจดหมาย	บริษัทฯ
สาระสำคัญของจดหมาย	- กรรมการแต่ละท่านได้รับรองการถือหุ้น และ/หรือเป็นกรรมการของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง (บริษัทที่มีธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์) - หากบริษัทตามที่ได้กล่าวข้างต้นเริ่มดำเนินการธุรกิจในขณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ กรรมการท่านดังกล่าวจะดำเนินการตามข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ - ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทฯ - ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทที่เริ่มดำเนินการธุรกิจในขณะที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ

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

- ให้นำเรื่องดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาปัญหาการไม่ปฏิบัติตามคำรับรองของกรรมการ รวมทั้งกำหนดมาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาและ/หรือกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมให้มีการปฏิบัติตามคำรับรองดังกล่าว และหากปรากฏว่ากรรมการยังไม่ปฏิบัติตามมาตรการและ/หรือคำรับรองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด คณะกรรมการจะเสนอให้ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติให้กรรมการท่านดังกล่าวออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระต่อไป
- ทั้งนี้ ในการพิจารณาและมีมติให้กรรมการออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

กรรมการที่ปฏิบัติตามคำรับรองยังต้องพิจารณาว่ากรรมการไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง อาทิ หลักเกณฑ์และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเน้นพื้นที่ในเขตปริมณฑลโดยเฉพาะอำเภอ บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยโครงการส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท มีราคาขายประมาณ 2-6 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงานกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่มีช่วงอายุ 21-55 ปี กลุ่มลูกค้าท้องถิ่น (Local) ที่มีความต้องการขยายครอบครัว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการจัดสรรที่กลุ่มบริษัท สามารถปิดการขายโครงการแล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 6 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 6 โครงการ และโครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ

ทั้งนี้ รายได้ของกลุ่มบริษัท สามารถจำแนกได้ตามแต่ละประเภทลักษณะผลิตภัณฑ์ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	318.25	71.18	388.60	59.54	336.33	41.84
บ้านแฝด	26.99	6.04	162.81	24.95	410.42	51.06
ทาวน์โฮม	101.01	22.59	98.05	15.02	52.89	6.58
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48
รายได้อื่น ¹	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52
รวมรายได้	447.09	100.00	652.67	100.00	803.79	100.00

หมายเหตุ :¹ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และการให้บริการ

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท คือดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัท จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยปัจจุบันเน้นที่อำเภอบางบัวทอง กลุ่มบริษัท จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก – กลาง โดยมีเนื้อที่โครงการ 8-47 ไร่ และอายุโครงการ 3-5 ปี โดยมีโครงการที่ปิดไปแล้ว 6 โครงการ โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 6 โครงการ (โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย 1 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย 5 โครงการ) และโครงการในอนาคต 2 โครงการ โดยมีชื่อ และลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละโครงการดังนี้

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	สถานะ
1. วิลล่า คุณาลัย 1	/	/		/	ปิดโครงการ
2. วิลล่า คุณาลัย 2	/	/			ปิดโครงการ
3. วิลล่า คุณาลัย 3	/	/			ปิดโครงการ

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	สถานะ
4. คุณาลัย พราว	/	/			ปิดโครงการ
5. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	/	/		/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
6. คุณาลัย ซิมโฟนี		/			ปิดโครงการ
7. คุณาลัย ปีกินส์			/		อยู่ระหว่างการขาย
8. คุณาลัย พอลเลน		/			ปิดโครงการ
9. คุณาลัย จอย	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
10. คุณาลัย จอยฮอน 314	/	/			อยู่ในระหว่างการพัฒนา และ ก่อสร้าง
11. คุณาลัย ปีกินส์ 2			/	/	อยู่ในระหว่างการพัฒนา และ ก่อสร้าง
12. คุณาลัย พรีเมียม	/	/			อยู่ในระหว่างการพัฒนา และ ก่อสร้าง
13. วิลล่า วาณิช				/	โครงการในอนาคต

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

- (1) “คุณาลัย ปีกินส์” โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.05 ล้านบาท เป็นโครงการทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ หรือเตรียมเกษียณที่อยู่กับแบบครอบครัวเล็กประมาณ 2-4 คนซึ่งต้องการสถานที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่ไม่แพง และคุ้มค่า อีกทั้งยังสามารถใช้ประโยชน์จากการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในที่คุ้มค่า และมีการจัดสรรพื้นที่สาธารณะที่มีความเป็นพิเศษกว่าโครงการทั่วไป เช่น เน้นพื้นที่สวนสาธารณะ เป็นต้น

โดยปัจจุบันมีทั้งหมด 2 โครงการ ดังนี้

- โครงการ คุณาลัย ปีกินส์ – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2560 ปัจจุบันคงเหลือขาย 1 ยูนิต
- โครงการ คุณาลัย ปีกินส์ 2 – อยู่ในช่วงการพัฒนาและอยู่ในการดำเนินการ

- (2) “คุณาลัย จอย” โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.57 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ออกแบบให้ง่ายต่อการใช้งาน เน้นพื้นที่เปิดโล่ง อาทิ พื้นที่ชั้นล่างของบ้านจะมีพื้นที่กว้างโล่ง เพื่อให้ลูกค้า

สามารถนำไปประยุกต์ใช้ตามแต่ละการใช้งาน โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป็นวัยทำงานที่เริ่มมีสมาชิกในครอบครัวที่ขยาย และเติบโตขึ้น ประมาณ 3-6 คน

ทั้งนี้โครงการในระดับเดียวกัน ได้แก่โครงการ คุณาลัย พราว, คุณาลัย คอร์ทยาร์ด , คุณาลัย พรีเม แต่เนื่องจากในอนาคตมีแผนการที่จะเลิกใช้ชื่อโครงการ คุณาลัย พราว และคุณาลัย คอร์ทยาร์ด เนื่องจากการปรับปรุงแผนการตลาด ทำให้โครงการในกลุ่มนี้ จะเหลือแค่ชื่อ “คุณาลัย จอย” และ “คุณาลัย พรีเม”

โดยปัจจุบันมีทั้งหมด 5 โครงการที่เป็นสินค้ากลุ่มนี้ ได้แก่

- โครงการ คุณาลัย พราว – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2556 และปัจจุบันปิดโครงการแล้ว
- โครงการ คุณาลัย คอร์ทยาร์ด – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2557 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุณาลัย จอย – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2561 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุณาลัย พรีเม - เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2563 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุณาลัย จอย ออน 314 – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2562 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ

- (3) “คุณาลัย พอลเลน” โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.00 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่างจากโครงการอื่นของบริษัทฯ อาทิบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็กให้ง่ายต่อการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง เป็นต้น โดยแบบบ้านของโครงการคุณาลัย พอลเลน จะไม่แตกต่างกับ โครงการ คุณาลัย จอยมากนักแต่โครงการคุณาลัย พอลเลน จะเป็นโครงการโครงการที่มีขนาดเล็กกว่าโครงการอื่น ทำให้มีความเป็นส่วนตัวสูง โดยจะมีจำนวนบ้านน้อยกว่า 50 หลัง โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้ากลุ่มวัยทำงานที่ชอบความเป็นส่วนตัว และต้องการขยายขนาดที่อยู่อาศัย

โดยปัจจุบัน มีทั้งหมด 1 โครงการดังนี้

โครงการ คุณาลัย พอลเลน – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2561 และปัจจุบันปิดโครงการแล้ว

- (4) “คุณาลัย ซิมโฟนี” โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.65 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการที่มีสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวเพียงอย่างเดียว ถูกออกแบบโดยแนวคิดที่ต้องการให้คน 3 รุ่น ประกอบไปด้วยยาย – แม่ – หลาน ซึ่งเป็น 3 รุ่นที่แตกต่างยุคสมัยกันอยู่ด้วยกันได้ โดยมีพื้นที่กว้างอย่างน้อย 60 ตารางวาและยังคงความเป็นส่วนตัว เพื่อให้สามารถอยู่กับครอบครัวใหญ่ได้ โดยมีอย่างต่ำ 4 ห้องนอน และห้องนอนชั้นล่างจะต้องมีห้องน้ำเพื่อให้สะดวกสบายสำหรับผู้สูงอายุ โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่และมีครอบครัวที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย ซึ่งมีสมาชิกในครอบครัวตั้งแต่ 6 คนขึ้นไป

โดยปัจจุบัน มีทั้งหมด 1 โครงการดังนี้

- โครงการ คุณาลัย ซิมโฟนี- เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2558 และปัจจุบันปิดโครงการแล้ว

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียด ความเป็นมาในการขายและโอนของโครงการทั้งหมด รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้ดังนี้



โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เริ่มเปิดขาย	เริ่มการก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เนื้อที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าโครงการรวม		ขายแล้วสะสม		โอนแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าการก่อสร้าง
						จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	
						(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(หลัง)	(ลบ.)	(ร้อยละ)
1. วิลล่า คุณาลัย 1	ถ.วัดลาดปลาตุก	มี.ค. 51	ก.พ. 58	ก.ย. 59	23-2-29.4	182	447.20	ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556						
2. วิลล่า คุณาลัย 2	ถ.วัดลาดปลาตุก	ต.ค. 53	มี.ค. 60	พ.ย. 60	10-0-74.5	85	259.99	ปิดโครงการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557						
3. วิลล่า คุณาลัย 3	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ม.ค. 56	ต.ค. 60	ส.ค. 61	8-3-43	57	198.93	ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557						
4. คุณาลัย พราว	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	พ.ย. 56	ส.ค. 61	ก.พ. 62	47-3-0	134	415.89	ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560						
5. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ก.ย. 57	มี.ค. 62	มิ.ย. 63	36-1-92.1	261	897.11	230	773.73	229	770.03	31	123.38	93.52
6. คุณาลัย ซิมโฟนี	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ส.ค. 58	ม.ค. 62	พ.ย. 62	23-3-84.2	90	418.60	ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤษภาคม 2563						
7. คุณาลัย บีกินส์	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ม.ค. 60	ต.ค. 62	ก.ย. 63	70-3-57.5	128	261.43	127	259.36	127	259.36	1	2.10	100.00
8. คุณาลัย พอลเลน	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ก.ค. 61	ก.พ. 58	ก.ย. 59	23-2-29.4	42	168.15	ปิดโครงการเมื่อเดือนตุลาคม 2563						
9. คุณาลัย จอย	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	ส.ค. 61	มี.ค. 60	พ.ย. 60	10-0-74.5	229	830.82	227	825.01	214	770.62	2	5.81	97.19
10. คุณาลัย บีกินส์ 2	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	เม.ย. 63	ต.ค. 60	ส.ค. 61	8-3-43	363	849.11	22	42.94	19	36.99	341	806.17	14.42
11. คุณาลัย จอย ออน 314	ถ.สิริโสธร จ.ฉะเชิงเทรา	พ.ค. 62	ส.ค. 61	ก.พ. 62	47-3-0	132	485.38	54	176.89	43	138.10	78	308.49	61.00
12. คุณาลัย พรีเมียม	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	มี.ค. 63	มี.ค. 62	มิ.ย. 63	36-1-92.1	411	1,500.00	134	427.09	63	196.95	277	1072.91	28.60

โครงการในอนาคต														
13. วิลล่า วาณิช	ถ.บ้านกล้วยไทรน้อย	N/A	N/A	N/A	17-0-47.7	168	672.00	-	-	-	-	168	672.00	-

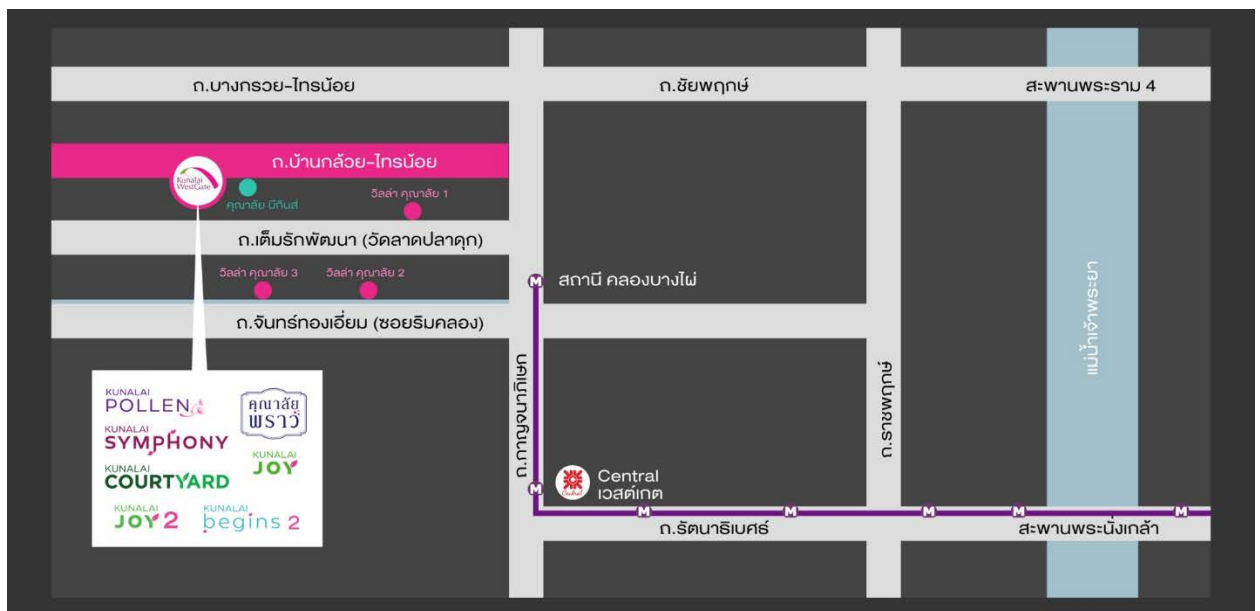
โครงการ	จำนวนบ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย		บ้านที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง		บ้านที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง		รวม	
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน
	(หลัง)	(ร้อยละ)	(หลัง)	(ร้อยละ)	(หลัง)	(ร้อยละ)	(หลัง)	(ร้อยละ)	(หลัง)	(ร้อยละ)
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	229	87.73	8	3.07	8	3.07	16	6.13	261	100.00
2. คุณาลัย บีกินส์	127	99.22	1	0.78	0	0.00	0	0.00	128	100.00
3. คุณาลัย จอย	214	93.45	2	0.87	13	5.68	0	0.00	229	100.00
4. คุณาลัย บีกินส์ 2	19	5.23	29	8.00	10	2.75	305	84.02	363	100.00
5. คุณาลัย จอย ออน 314	43	32.58	25	18.94	24	18.18	40	30.30	132	100.00
6. คุณาลัย พรีเมียม	63	15.33	12	2.92	116	28.22	220	53.53	411	100.00

โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินงานของบริษัทฯ 6 โครงการนั้น ตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้ง 2 พื้นที่ ได้แก่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี และถนนสิริโสธร ในพื้นที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยสามารถจำแนกที่ตั้งแต่ละโครงการได้ดังนี้

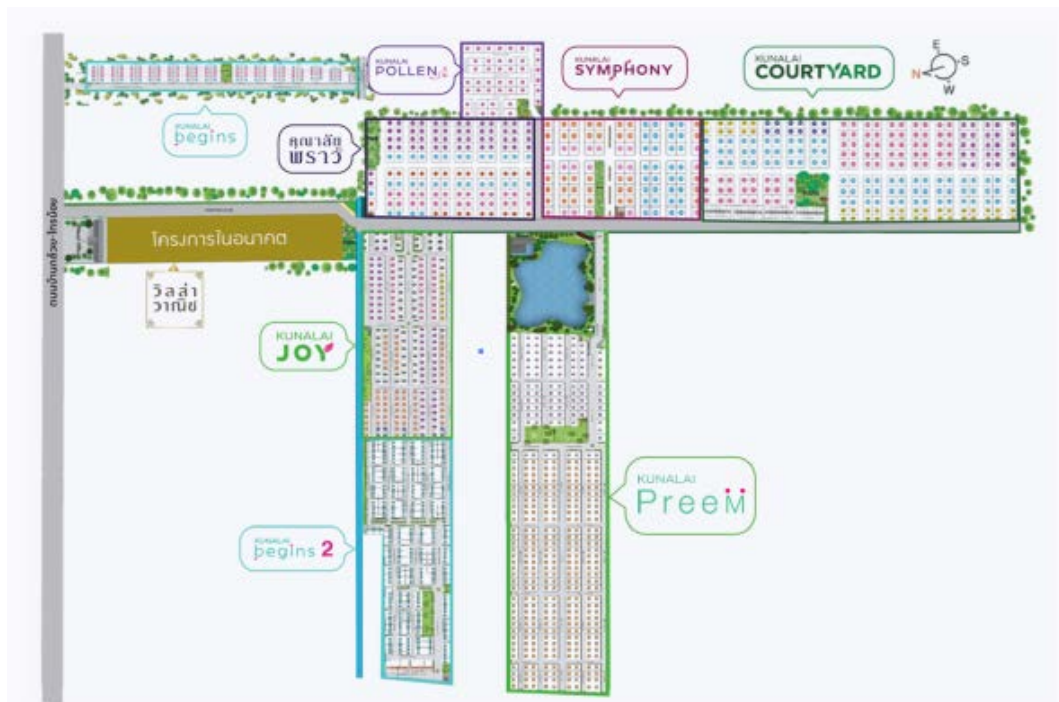
โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ
1. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH/CB
2. คุณาลัย บีกินส์	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	TH
3. คุณาลัย จอย	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH
4. คุณาลัย บีกินส์2	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	TH/CB
5. คุณาลัย จอย ออน 314	ถนนสิริโสธร จังหวัดฉะเชิงเทรา	SDH/DH
6. คุณาลัย พรีเมียม	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	SDH/DH

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

โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ 6 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี



โดยมีผังโครงการรวมดังนี้



หมายเหตุ: พื้นที่สีเทา เป็นที่ดินของบุคคลอื่น

โครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการอีก 1 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (कुณालัย जय ओन 314) ตั้งอยู่บนถนนสิริโสธร ในพื้นที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา



โดยโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการทั้ง 6 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สามารถสรุปข้อมูลของแต่ละโครงการได้ดังนี้



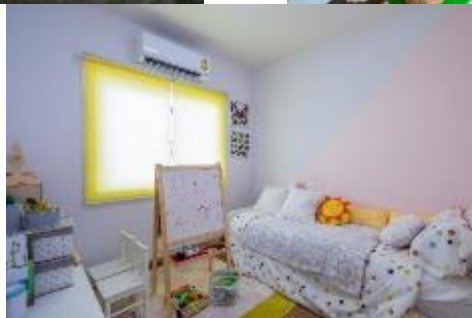
[Handwritten signature]

โครงการ คุณาลัย คอร์ตยาร์ด	
แบรนด์สินค้า	
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	47-1-89.8 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	261 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2563	31 หลัง (คงเหลือแต่อาคารพาณิชย์เท่านั้น)
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 897 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.44 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 40,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.44 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย จอย	
	

โครงการ คุณาลัย จอย	
แบรนด์สินค้า	
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	47-3-0 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด
จำนวนหลัง	229 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2563	1 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 831 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.63 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ 40,000 บาทขึ้นไป เป็นคนพื้นที่บางบัวทอง หรือเป็นคนต่างถิ่นที่ต้องการย้ายถิ่นฐานเดิม มีครอบครัวหรือคนรู้จักและพื้นที่ใกล้เคียงบางบัวทอง ถ้ามาจาก ในเมืองก็จะเป็นคนต่างจังหวัดที่ไม่ใช่คนกรุงเทพแต่กำเนิด
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.63 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิเศษ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย ปีกินส์

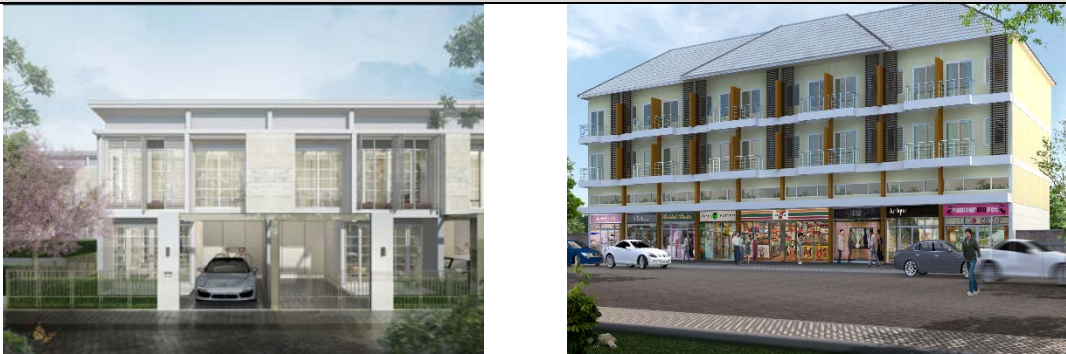


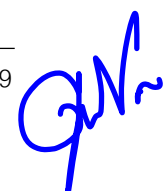
แบรนด์สินค้า

KUNALAI
begins

ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	10-0-74.5 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม
จำนวนหลัง	128 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2563	1 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 262 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 2.04 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน หรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
จุดเด่นของโครงการ	- ทาวน์โฮม ซึ่งมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.04 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่

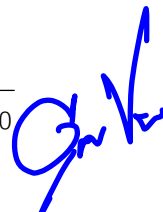
โครงการ คุณาลัย ปีกินส์	
	- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะเลถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย ปีกินส์ 2	
	
แบรนด์สินค้า	
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	36-1-92.1 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์
จำนวนหลัง	363 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2563	341 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 849 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 2.34 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน หรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
จุดเด่นของโครงการ	- ทาวน์โฮม ซึ่งมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.34 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่



โครงการ คุณาลัย ปีกินส์ 2	
	- ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนธิเบศร์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

โครงการ คุณาลัย จอย ออน 314	
 	
แบรนด์สินค้า	
ที่ตั้งโครงการ	ถ.สิริโสธร จ.ฉะเชิงเทรา
เนื้อที่โครงการ	23-3-84.2 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด
จำนวนหลัง	132 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2563	78 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 485.38 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.68 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว รายได้ 40,000บาทขึ้นไป(อัตราค่าผ่อนประมาณ13,000ขึ้นไป) เป็นคนพื้นที่ฉะเชิงเทรา หรือเป็นคนต่างถิ่นที่ต้องการย้ายถิ่นฐานเดิม หรือมาทำงาน มีครอบครัวหรือคนรู้จัก อยู่พื้นที่ใกล้เคียงฉะเชิงเทรา



โครงการ คุณาลัย จอย ออน 314	
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.68 ล้านบาท - ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนสิริโสธรอยู่ในพื้นที่ EEC - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะลุถึงถนนหลัก และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษมอเตอร์เวย์ - ชลบุรี - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ โรงพยาบาล โรบินสัน และศูนย์การค้ามากมาย

โครงการ คุณาลัย พรีเมียม	
 	
แบรนด์สินค้า	
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่โครงการ	73-1-1.9 ไร่
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด
จำนวนหลัง	411 หลัง
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 2563	277 หลัง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,500 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อหลัง)	ประมาณ 3.65 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มวัยทำงานที่มองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัวใหญ่เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างความสำเร็จ และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 40,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
จุดเด่นของโครงการ	- บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถโดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.63 ล้านบาท

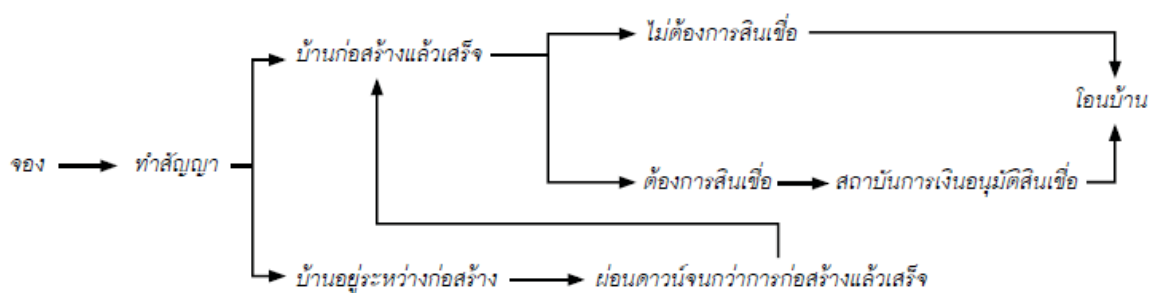
โครงการ คุณาลัย พรีเมียม	
	- ทำเลที่ตั้งที่ดี โดยตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ซึ่ง ใกล้เซ็นทรัลเวสต์เกต และรถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีคลองบางไผ่ - ทำเลเป็นจุดเชื่อมต่อทะเลถึงถนนหลัก เช่น ถนนกาญจนาภิเษก, ถนนราชพฤกษ์, ถนนรัตนวิบูลย์ และทางด่วนที่สำคัญ เช่น ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอก - อยู่ใกล้แหล่งร้านค้าสะดวกซื้อ และเดินทางสะดวก โดยใช้ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยเป็นทางเข้าออก

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในช่วงแรก จึงต้องมีการกู้ยืมเงินบางส่วนจากสถาบันทางการเงิน ส่วนรูปแบบการรับชำระเงินในการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่ จะเป็นการรับชำระเงินในขั้นตอนจองและขั้นตอนทำสัญญา เมื่อบ้านสร้างแล้วเสร็จจึงรับเงินค่าขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านจากลูกค้า

โดยนโยบายในการขายของบริษัทฯ คือขายก่อนการสร้างบ้านเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้ผ่อนดาวน์ตามแผนงานก่อสร้างและเตรียมตัวสำหรับการเข้าอยู่ กรณีทั่วไปจำนวนการผ่อนดาวน์จะเป็นจำนวนร้อยละ 3-5 ของราคาขาย โดยจำนวนงวดจะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งนี้โดยเฉลี่ยบริษัทฯ ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 4 - 6 งวดขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จโดยระหว่างการผ่อนดาวน์ยังสามารถติดต่อกับทางสถาบันการเงินเพื่อเตรียมตัวอนุมัติสินเชื่ออีกด้วย โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดเงื่อนไข และขั้นตอนการรับชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- 1) เงินจอง : การชำระค่าจองจะเกิดขึ้นต่อเมื่อลูกค้าแสดงความสนใจในสินค้า และลงนามในสัญญาจองซื้อบ้านกับบริษัทฯ
- 2) เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย (“เงินทำสัญญา”) : การชำระเงินทำสัญญาจะเกิดขึ้นเมื่อลูกค้าได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายสินค้ากับบริษัทฯ
- 3) เงินดาวน์ : การชำระเงินจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายสินค้าซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดจำนวนงวดการชำระเงินและระยะเวลาในการชำระเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้างสินค้าแต่ละโครงการ
- 4) เงินโอนกรรมสิทธิ์ : การชำระเงินจะเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์สินค้าให้แก่ลูกค้า

โดยสามารถแสดงเป็นแผนผังดังนี้



Handwritten signature/initials

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

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

ทั้งนี้ ทุกกรณีที่บริษัทฯ จะพิจารณาคืนเงินดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินจองคืนแก่ลูกค้า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

2.2.1 กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

เนื่องด้วยสภาะอสงส์หาหมิตรพโยในจังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะในอำเภอบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี เป็นทำเลค่อนข้างมีการแข่งขันที่สูง ดังนั้น เพื่อสร้างความแตกต่างและสร้างมูลค่าเพิ่มในผลิตภัณฑ์ กลุ่มบริษัทฯ จึงมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการอสงส์หาหมิตรพโยเพื่อขายด้วยการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสร้างสรรค์พัฒนาโครงการประหนึ่งการสร้างงานศิลปะ โดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้าน อาทิการออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยมาก เปิดโล่ง หรือการจัดสรรพื้นที่ใช้สอย เช่นการหลุมมูเสา หรือทำพื้นที่เปิดโล่ง เป็นต้น อีกทั้ง ยังตกแต่งภูมิทัศน์ภายในรอบโครงการ โดยมีการตกแต่งสวน และการจัดสรรพื้นที่ส่วนใหญ่ในโครงการให้เห็นสวนหย่อมเป็นต้น เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการใช้วิถีชีวิตเพื่อการพักผ่อน ตลอดจนการพิถีพิถันในการเลือกวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งภายในโดยเน้นเป็นพิเศษถึงการใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอย่างครบถ้วน เช่น การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. เป็นต้น ตลอดจนการให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารจัดการโครงการและบริการหลังการขาย ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ การวางแผนงานพัฒนาการก่อสร้างโครงการ การให้บริการหลังการขายซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานบริการโดยเฉพาะที่ให้บริการและแก้ปัญหาให้กับลูกค้าที่เข้าพักอาศัยแล้ว

2.2.2 กลยุทธ์ทางด้านราคา

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ทางด้านราคา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะของผลิตภัณฑ์ พื้นที่ใช้สอยเป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังทำการเปรียบเทียบราคาขายของโครงการกับโครงการอื่นที่อยู่ในละแวกพื้นที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งพิจารณาถึงต้นทุนของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการกำหนดราคาขายจะต้องเป็นราคาที่เหมาะสม

ที่ทำให้ผู้บริโภครู้สึกถึงความคุ้มค่านอกจากนี้ในแต่ละช่วงของการขายโครงการ กลุ่มบริษัท จะกำหนดราคาที่แตกต่างกันเช่น ในช่วง Pre-sales จะเป็นช่วงที่โครงการยังไม่ได้ก่อสร้าง ราคาจะถูกที่สุดเพื่อลดภาระของโครงการให้เร็วที่สุด หลังจากทำการเปิดขายช่วง Pre-sales กลุ่มบริษัท จะมีกลยุทธ์ด้านการขาย ปรับราคาขึ้น โดยดูจากกระแสตอบรับหรืออุปสงค์ของลูกค้าจากการเปิดขายช่วงต้น ฝ่ายการขายจะคอยดูในเรื่องความต้องการ หรือความสนใจของลูกค้าในแต่ละโครงการ และคอยปรับกลยุทธ์ด้านราคาตลอดระยะเวลาการขาย จนถึงปิดโครงการ การปรับกลยุทธ์ด้านราคาจะต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือในทำเลใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัท มีโครงการของผู้พัฒนารายอื่นหรือคู่แข่งอยู่ ทางฝ่ายการตลาดจะต้องทำการศึกษากลยุทธ์ด้านราคาของโครงการของคู่แข่งประกอบการกำหนดราคาของกลุ่มบริษัท ด้วย อย่างไรก็ตามยังคงต้องรักษาระดับส่วนกำไรขั้นต้นขั้นต่ำตามนโยบายของกลุ่มบริษัท ภายใต้กรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ภายในแผนงานและจะต้องสามารถรักษาระดับอัตราผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมที่ต้องการได้

2.2.3 กลยุทธ์ทางด้านสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัท ให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆ หลากหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถรับรู้และจดจำชื่อบริษัทและโครงการของบริษัทได้ ดังนี้

- 1) การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น บ้ายบิลบอร์ด บ้ายบอกทาง เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่รอบๆ โครงการหรือบริเวณใกล้เคียงกับทำเลที่ตั้งโครงการเป็นหลัก หรือในพื้นที่รอบๆ บริเวณกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- 2) การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (Below The Line) การตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแบบเจาะเจาะจง เป็นการสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมทางการตลาด เพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่มเฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail) การออกบูธขายบ้านตามสถานที่ต่างๆ ที่กลุ่มเป้าหมายนิยมไป เช่น ศูนย์การค้า, ห้างไฮเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น โดยเน้นการนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับโครงการเพื่อให้ลูกค้าเห็นถึงบรรยากาศของโครงการและเป็นการกระตุ้นให้ลูกค้าเยี่ยมชมโครงการการจัดกิจกรรมบริเวณพื้นที่ภายในโครงการ การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น รวมทั้งการจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของกลุ่มบริษัท ไปแล้ว เพื่อให้ลูกค้าได้เข้ามามีส่วนร่วมกับกลุ่มบริษัท อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะทำให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท ไปยังผู้บริโภคอื่นๆ ต่อไป เป็นต้น
- 3) การสื่อสารการตลาดในช่องทางสื่อใหม่ (New Media) หรือ (Above The Line) การตลาดผ่านสื่อที่เข้าถึงกลุ่มผู้ฟังในวงกว้าง เช่น การสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท (www.kunalai.co.th) การสื่อสารผ่าน Facebook (Kunalai) การสื่อสารผ่านระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) การสื่อสารผ่าน Line official account การสื่อสารผ่าน Google ads และ Google Display Network เป็นต้น ซึ่งการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการสื่อสารทางการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่อยู่นอกพื้นที่ได้กว้างกว่าการสื่อสารประเภทอื่นๆ

ในด้านของการส่งเสริมการขาย กลุ่มบริษัท จะพิจารณาถึงแรงจูงใจที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อในรูปแบบต่างๆ ก่อนแล้วจึงนำมาพิจารณาเพื่อนำมาออกแบบโปรโมชั่นเพื่อส่งเสริมการขาย เช่น ฟรีทุกค่าใช้จ่าย, การแจกเครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในบ้าน, การแจกทอง เป็นต้น ทั้งนี้ เมื่อรวมค่าใช้จ่ายจากโปรโมชั่นดังกล่าวแล้ว กลุ่มบริษัท จะยังคงมีผลตอบแทนที่สูงกว่าราคาฐานที่ใช้ในการขายของกลุ่มบริษัท ซึ่งไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อผลตอบแทนหรือกำไรในภาพรวมของกลุ่มบริษัท แต่อย่างใด

2.2.4 กลยุทธ์ทางการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัท มีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายบนพื้นที่หน้าโครงการ ด้วยทีมงานขายที่มีความเป็นมืออาชีพ ซึ่งมีความรู้และเข้าใจในผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี สามารถอธิบายให้ลูกค้าและผู้สนใจได้รับรู้รับทราบรายละเอียดและข้อมูลของโครงการ และมีการพาเข้าไปชมบ้านตัวอย่างจริง โดยมีทีมขายประจำโครงการและมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายเพื่อสร้างแรงจูงใจให้แก่พนักงานขายภายใต้กรอบนโยบายของบริษัทฯ

2.2.5 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัท เป็นลูกค้าชาวไทยวัยทำงานอายุประมาณ 21-55 ปี โดยส่วนใหญ่ผู้หญิงเป็นผู้ตัดสินใจในการซื้อสินค้าโดยมีลักษณะในการทำงานหนัก ชอบท่องเที่ยว อีกทั้งยังมองหาสินค้าที่คุ้มค่า มีจุดประสงค์ในการซื้อคือต้องการที่พักอาศัยเพิ่มเติมต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีวันหยุดที่พักร้อนอย่างแท้จริง ส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อบ้านหลักแรก และมักเป็นการซื้อเพื่อเป็นของขวัญให้ผู้อื่นเช่น บิดา มารดา ให้ใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุการทำงาน โดยผู้ซื้อจะมีเงินเดือนเฉลี่ยขั้นต่ำ 30,000 บาทขึ้นไปโดยลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกลุ่มลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่บริเวณนนทบุรี และเป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อการเก็งกำไร ทั้งนี้สามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็น 4 กลุ่ม ตามระดับราคาของสินค้าดังนี้

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
คุณาลัย บีกินส์ 2	กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังจะมีครอบครัวซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไปต่อเดือนหรือกลุ่มที่เตรียมเกษียณที่มีครอบครัวเล็ก
คุณาลัย จอย / คุณาลัย พรีเมียม	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน
คุณาลัย พอลเลน	กลุ่มวัยทำงานที่กำลังจะมีครอบครัว และต้องการขยายที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน และต้องการความเป็นส่วนตัว
คุณาลัย ซิมโฟนี	กลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่และมีครอบครัวที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย (3 Generation) มีรายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน

2.2.6 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในเดือนธันวาคม 2563 ยังทยอยฟื้นตัวได้แต่การฟื้นตัวยังไม่ทั่วถึง และเริ่มเห็น ผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ในช่วงปลายเดือนต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ บางภาคส่วน โดยเครื่องชี้วัดการบริโภคภาคเอกชนแม้ยังขยายตัว แต่การระบาดระลอกใหม่เริ่มส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการเดินทางและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ด้านการส่งออกสินค้า กลับมาขยายตัวได้ตามอุปสงค์ประเทศ คู่ค้าที่ดีขึ้น เครื่องชี้การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวสูงขึ้นตามการลงทุนด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับ การใช้จ่ายภาครัฐยังขยายตัวตามรายจ่ายลงทุน อย่างไรก็ตาม ภาวการณ์ท่องเที่ยวยังหดตัวสูงจากมาตรการจำกัด การเดินทางระหว่างประเทศที่ยังมีอยู่

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 4/2563 ลดลงร้อยละ 4.2 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่ 3/2563 โดยการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของเอกชนฟื้นตัวดีขึ้นและรัฐบาลขยายตัว การลงทุนในประเทศ และการส่งออกสินค้าปรับตัวดีขึ้น ขณะที่รายรับจากบริการต่างประเทศยังคงหดตัวต่อเนื่อง ด้านการผลิต ภาคเกษตร ขยายตัวร้อยละ 0.9 ตามผลผลิตพืชสำคัญ เช่น ข้าวเปลือก มันสำปะหลัง และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ภาคนอกเกษตร ลดลงร้อยละ 4.7 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 6.7 ในไตรมาสที่ 3/2563 เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่เริ่มฟื้นตัว และการใช้จ่ายในประเทศที่เริ่มปรับตัวดีขึ้นในภาพรวม รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐส่งผลให้ภาคการผลิต ทั้งภาคอุตสาหกรรมและบริการ เริ่มกลับมาดำเนินการผลิตต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 3/2563 โดยการผลิตรถยนต์อุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 5.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ภาคบริการลดลงร้อยละ 5.9 เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 7.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยกิจกรรมหลักทางด้านบริการเริ่มมีการฟื้นตัว เช่น สาขาการขนส่งและการขายปลีก สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ปรับตัวดีขึ้น ส่วนสาขาข้อมูล ข่าวสารและการสื่อสาร สาขากิจกรรมทางการเงินและการประกันภัย สาขากิจกรรมด้านสุขภาพและงานสังคมสงเคราะห์ และสาขาการศึกษา ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ด้านการใช้จ่าย การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนขยายตัวร้อยละ 0.9 ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค ขั้นสุดท้ายของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 1.9 การลงทุน การส่งออกและนำเข้าสินค้าและบริการลดลงร้อยละ 2.5 ร้อยละ 21.4 และร้อยละ 7.0 ตามลำดับ จึงทำให้ภาพรวมของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ปี 2563 ลดลงร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่เท่ากับร้อยละ 2.3 (ที่มา : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)



ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบน้อยลงตามอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานด้านตลาดแรงงาน อัตราการว่างงานปรับลดลงเล็กน้อยตามจำนวนผู้มีงานทำที่เพิ่มขึ้น แต่รายได้นอกภาคเกษตรปรับลดลง สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลลดลงจากดุลการค้าที่เกินดุลมากขึ้น ขณะที่ดุลบริการรายได้ และเงินโอนขาดดุลใกล้เคียงกับเดือนก่อน

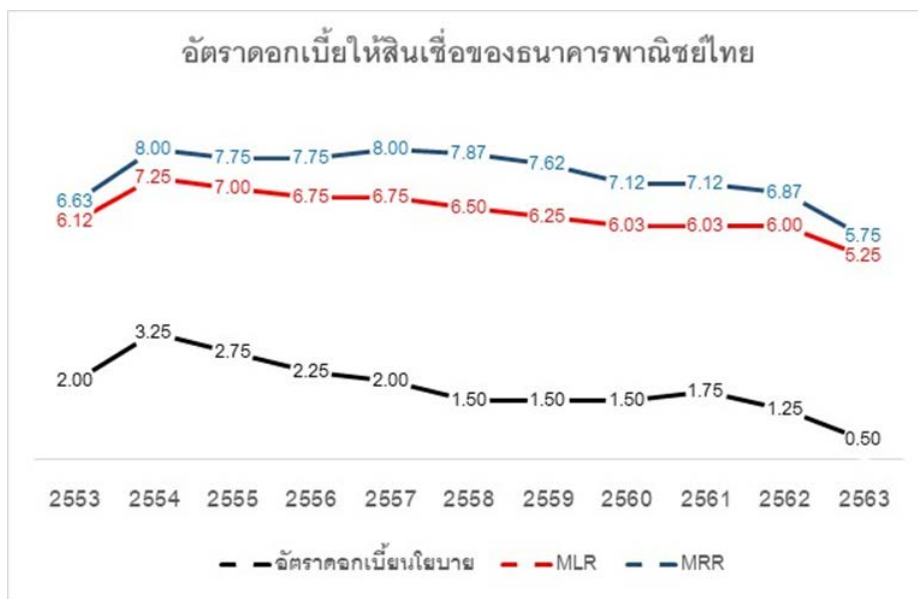
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล โดยพบว่า ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 Current Situation Index ผู้ประกอบการมีภาวะความเชื่อมั่นดีขึ้น โดยมีดัชนีเท่ากับร้อยละ 46.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า (ที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ร้อยละ 42.8) แต่ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับต่ำกว่า ร้อยละ 50 ติดต่อกัน 7 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการประกาศใช้มาตรการ LTV ได้สะท้อนให้เห็นว่า ปัจจุบันผู้ประกอบการยังคงขาดความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยนอกจากนี้ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ผู้ประกอบการ ที่ดำเนินการสำรวจในช่วงปลายปี 2563 ซึ่งยังไม่มีผลกระทบของ COVID-19 ระลอกใหม่ มีค่าเท่ากับร้อยละ 54.4 ที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ (ที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ร้อยละ 52.9) สูงกว่าค่ากลางที่ระดับร้อยละ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการขณะนั้นเริ่มมีความหวังต่อการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 เนื่องจาก ภาวะเศรษฐกิจมีการฟื้นตัวจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ นี้ คาดว่าจะส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ใน 6 เดือนแรกของปี 2564 ปรับตัวลดลงกว่าผลที่สำรวจข้างต้นได้

ภาวะอัตราดอกเบี้ย

ระดับอัตราดอกเบี้ยถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลัก ทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจะเป็นปัจจัยที่กำหนดระดับหนี้สินของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ยังมีส่วนสำคัญต่อการกำหนดความสามารถในการชำระหนี้และการจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค

ในการประชุมวันที่ 23 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวต่อเนื่อง แต่ยังคงมีความเสี่ยงด้านต่ำและความไม่แน่นอนสูงในระยะข้างหน้า จึงยังต้องการแรงสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการนโยบายการเงินคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะหดตัวร้อยละ 6.6 ในปี 2563 ดีกว่าที่ประเมินไว้เดิมจากการบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกสินค้าที่ฟื้นตัวดีขึ้น และกลับมาขยายตัวร้อยละ 3.2 และ 4.8 ในปี 2564 และ 2565 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ทั้งนี้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังคงมีความไม่แน่นอนสูง โดยในระยะสั้นขึ้นอยู่กับสถานการณ์และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ขณะที่ในระยะถัดไปขึ้นอยู่กับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ประสิทธิภาพและการกระจายวัคซีนป้องกัน COVID-19 และพัฒนาการของตลาดแรงงานซึ่งยังมีจำนวนผู้ว่างงานและเสมือนว่างงานอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ การฟื้นตัวที่แตกต่างกันของแต่ละภาคเศรษฐกิจจะส่งผลกระทบต่อความยั่งยืนของการเติบโตทางเศรษฐกิจในระยะต่อไป สำหรับด้านระบบการเงินมีเสถียรภาพ แต่ยังคงมีความเปราะบางในภาคครัวเรือนและธุรกิจ SMEs สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงกลางปี 2564

จากการที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี ถือเป็นอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่ให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยอยู่ในอัตราที่ต่ำสุดเช่นเดียวกัน

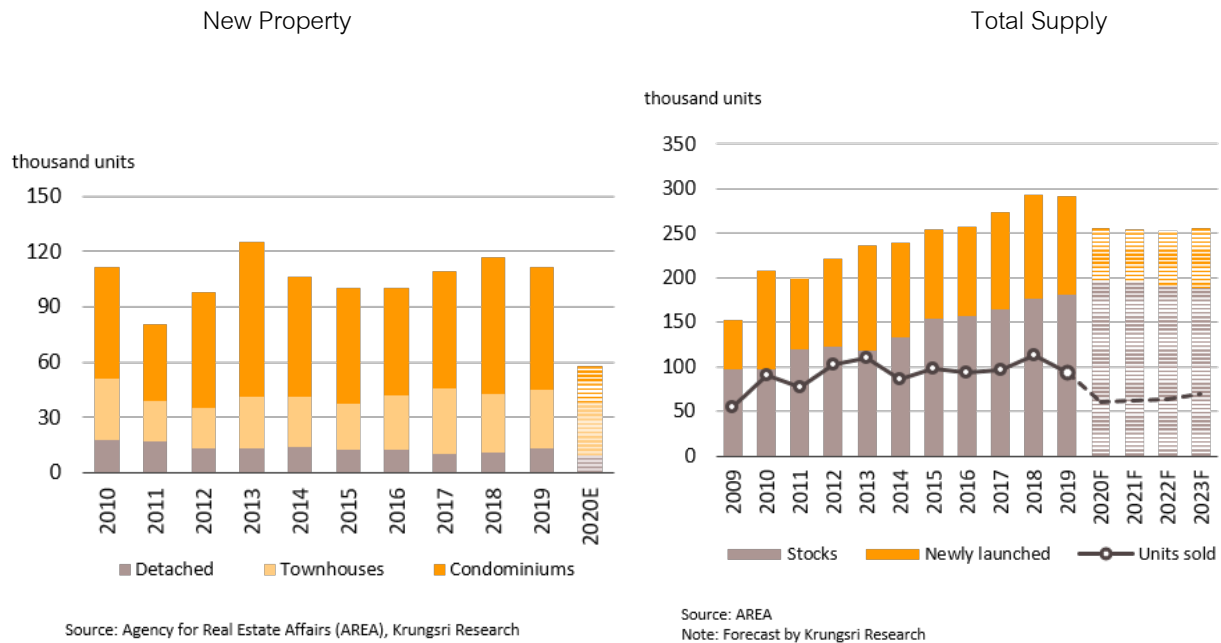


ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงครึ่งแรกของปีได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้โครงการเปิดขายใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 27,307 ยูนิต ลดลงมากถึง 49.3% YoY เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้างผ่านกลยุทธ์การขายหลายรูปแบบ เช่น การให้ส่วนลดมากกว่าปกติ การ

ปล่อยเช่า และการให้อยู่ฟรี 1 - 2 ปี เป็นต้น สอดคล้องกับยอดขาย (Presale) ที่อยู่อาศัยที่หดตัวต่อเนื่องจากปี 2562 อยู่ที่ 25,629 ยูนิต (-46.2% YoY)



การแข่งขันด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบนั้นมีคู่แข่งหลายราย โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคู่แข่งส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบที่มีทำเลใกล้เคียงกลุ่มบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เนื่องจากโดยทั่วไปแล้วการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้ระยะเวลาในการพัฒนา อีกทั้งผู้ประกอบการต้องศึกษาความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน เพื่อให้โครงการประสบความสำเร็จในการขาย

หากพิจารณาสภาพการแข่งขันในตลาดแล้วกลุ่มบริษัท เชื่อว่าทำเลที่ตั้งโครงการของกลุ่มบริษัท นั้นอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีศักยภาพ และมีแนวโน้มการเติบโตสูง เช่น พื้นที่ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า หรือพื้นที่ส่วนต่อขยายจุดขึ้น-ลงทางด่วน เป็นต้น นอกจากนี้ทุกโครงการของกลุ่มบริษัท จะเน้นการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ และสามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ได้อย่างสูงสุด ซึ่งสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และทำให้มีการแนะนำแบบบอกต่อ อีกทั้งกลุ่มบริษัท ยังให้ความสำคัญกับบริการลูกค้า เช่น การอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อ เป็นต้น

โดยปัจจัยที่ลูกค้าใช้เพื่อตัดสินใจเพื่อเลือกซื้อที่พักอาศัย โดยหลักแล้วมาจากทำเลที่ตั้ง ความปลอดภัย ราคาต่อตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่เขตนนทบุรี เป็นทำเลที่อยู่อาศัยที่มีคนค้นหาในกรุงเทพฯ ปริมาณมากที่สุด โดยมีระบบสาธารณูปโภคที่ดีมีระบบขนส่งมวลชนและอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ ซึ่งเอื้ออำนวยแก่ผู้ที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพฯ และบริเวณข้างเคียงนนทบุรี นอกจากนี้ ราคาที่อยู่อาศัยยังมีมูลค่าเฉลี่ย 2 – 6 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมแก่ผู้มีเงินเดือนเฉลี่ยขั้นต่ำ 30,000 บาทขึ้นไป ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นรายได้

ภาค และจังหวัด พ.ศ. 2545- 2562 พบว่าในบริเวณจังหวัดกรุงเทพมหานครมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน ประมาณ 39,459 บาท ในปี 2562 และจังหวัดนนทบุรีมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน ประมาณ 37,502 บาท ในปี 2562 (ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี แบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์ของแต่ละโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (บางบัวทอง)	- โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด (ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท) - โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี (ราคาเริ่มต้น 3.98 ล้านบาท) - โครงการकुณาลัย พอลเลน (ราคาเริ่มต้น 3.79 ล้านบาท) - โครงการकुณาลัย จอย (ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท)	- โครงการบ้านวิวสวน โดยบริษัท บ้านวิวสวน จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท) - โครงการकुณภัทร พาร์ค โดยบริษัท कुณภัทร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.58 ล้านบาท) - โครงการ บ้านธงสีรี 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงสีรี กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 3.59 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว
บ้านเดี่ยว (ฉะเชิงเทรา)	โครงการकुณาลัย จอย ฮอน 314 (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท)	- โครงการมารวย ไสธ 4 โดยบริษัท มารวย เรียดเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3-4.2 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว (หมดแล้ว) - โครงการเพฟ มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว - โครงการเพฟ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว - โครงการ บ้านโพธิ์ วิลล์ โดยบริษัท สิ้นซร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.69 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว - โครงการเดอะทรัสต์ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว (หมดแล้ว) - โครงการแลนด์ไฮ ไสธ โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว - โครงการเจ วิลล่า บางปะกง - บ้านโพธิ์โดยบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว



ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		- โครงการเดอะแพลนท์ ศรีโสธร โดยบริษัท พฤษภา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.69 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว - โครงการมารวย ริเวอร์ไซด์ โดยบริษัท มารวย เรียดเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3-4.2 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว
บ้านแฝด (บางบัวทอง)	- โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด (ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท) - โครงการคุณาลัย จอย (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท)	- โครงการบ้านวิสวน โดยบริษัท บ้านวิสวน จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.61 ล้านบาท) - โครงการ The Essence โดยบริษัท ทีมา เรียดเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) - โครงการบ้านรัตตินันท์ โดยบริษัท รัตตินันท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) - โครงการ บ้านธงศิริ 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงศิริ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด
บ้านแฝด (บางบัวทอง)	- โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด (ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท) - โครงการคุณาลัย จอย (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท)	- โครงการบ้านวิสวน โดยบริษัท บ้านวิสวน จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.61 ล้านบาท) - โครงการ The Essence โดยบริษัท ทีมา เรียดเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) - โครงการบ้านรัตตินันท์ โดยบริษัท รัตตินันท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) - โครงการ บ้านธงศิริ 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงศิริ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด
บ้านแฝด (ฉะเชิงเทรา)	โครงการคุณาลัย จอย ออน 314 (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท)	- โครงการมารวย โสธร 4 โดยบริษัท มารวย เรียดเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด - โครงการเดอะทรัสต์ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท) บ้านแฝด - โครงการ บ้านโพธิ์ วิลล์ โดยบริษัท สิ้นสร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด - โครงการมารวย ริเวอร์ไซด์ โดยบริษัท มารวย เรียดเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3 ล้านบาท) บ้านแฝด - โครงการแลนด์ไฮโอ โสธร โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) บ้านแฝด



ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการเพฟ มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านแฝด
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	โครงการकुณาลัย บีกินส์ (ราคาเริ่มต้น 1.98 ล้านบาท)	- โครงการไลโอ บลิสส์ กาญจนานิเชก โดยบริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท) ทาวน์โฮม - โครงการศุภาลัย พรีเมียม กาญจนานิเชก-ชัยพฤกษ์ โดย บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท) ทาวน์โฮม - โครงการพลีโน เวสต์เกต โดย บริษัท เอ พี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท) ทาวน์โฮม - โครงการ The Essence โดยโดยบริษัท ทีมา เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท) ทาวน์โฮม - โครงการบ้านรติรัตน์ โดยบริษัท รติรัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท) อาคารพาณิชย์ - โครงการ เดอะ แอสมิลตัน กาญจนานิเชก-บางใหญ่ โดย บริษัท ดี-แลนด์ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 1.89 ล้านบาท) ทาวน์โฮม - โครงการ ภูมิธรา กาญจนานิเชก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงชัย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่ม 1.79 ล้านบาท) ทาวน์โฮม - โครงการ บ้านธงศิริ 3 กาญจนานิเชก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงศิริ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 1.99 ล้านบาท) ทาวน์โฮม

ทั้งนี้หากพิจารณาขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เข้ามาประกอบธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง โดยมีปัจจัยสนับสนุนการแข่งขัน ดังนี้

1. บริษัทฯ มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณเขตบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีมา มากกว่า 10 ปี ทำให้บริษัทฯ มีความเข้าใจในความต้องการของผู้พักอาศัยในบริเวณดังกล่าว และสามารถพัฒนาผลิตภัณฑ์ ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ได้อย่างตรงจุด
2. บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ จึงมุ่งเน้นออกแบบบ้านให้เหมาะสมตามความต้องการของลูกค้าที่มองหาบ้านใหม่ได้อย่างเหมาะสมกับแต่ละระดับราคาของบ้าน



3. บริษัทฯ มีศักยภาพในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบเมืองที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย อาทิ สโมสรที่มีให้บริการห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และทะเลสาบ เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนให้แก่ผู้ซื้อโครงการ
4. บริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีต่อสถาบันการเงินหลายแห่ง ที่พร้อมจะสนับสนุนลูกค้าของบริษัทฯ ในการให้สินเชื่อบ้านเพื่ออยู่อาศัย อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า คู่ค้า คนในท้องถิ่น และ ชุมชนรอบข้าง
5. บริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) เนื่องจากโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์โฮม จะมีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาททั้งหมด โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ กลุ่มลูกค้าชาวไทยวัยทำงาน อายุประมาณ 21 – 55 ปี ที่ต้องการมีบ้านหลังแรก ด้วยวัตถุประสงค์การซื้อเพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นจากตำแหน่งทางการตลาดและกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการดังกล่าว

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาที่ดิน

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ เพื่อให้มีการวางรูปแบบโครงการให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และปริมาณความต้องการบ้านของกลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ จากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงจะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้าน การเงิน การก่อสร้าง หรือข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแสดงให้เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และสามารถสร้างผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมได้ กลุ่มบริษัทฯ จึงจะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น

การจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างด้วยตนเองโดยฝ่ายปฏิบัติการโครงการ ทั้งนี้ ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายปฏิบัติการโครงการจะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้จ่ายทั้งหมดเบื้องต้นแล้วจึงส่งให้บริษัทที่ปรึกษาภายนอกซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างอีกครั้งโดยราคาในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากงบประมาณการก่อสร้าง และเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้งผ่านฝ่ายจัดซื้อโดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการจัดซื้อตามขั้นตอนภายใต้งบประมาณที่กำหนด ซึ่งจะมีการตรวจสอบราคา ต่อรองราคา จัดทำรายงานสรุปการคัดเลือก และแนบใบเสนอราคาจากผู้ขายหรือผู้ให้บริการ พร้อมทั้งนำเสนอให้ฝ่ายงานที่ร้องขอเพื่อทำการคัดเลือกและอนุมัติตามลำดับขั้น

หากในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหลักมีการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวลดลง กลุ่มบริษัทฯ จะทำการเจรจากับผู้ขายให้มีการปรับเปลี่ยนราคาให้เป็นไปตามราคาตลาด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะซื้อวัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมากเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาแรงงานในการก่อสร้างโครงการกลุ่มบริษัทฯ จะใช้วิธีการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอก (Outsource) โดยมีผู้รับเหมาหลัก 4 ราย เป็นผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัทฯ ว่าจ้างจัดหาจากภายนอก มีทั้งแรงงานก่อสร้างซึ่งทำหน้าที่ก่อสร้าง, แรงงานสถาปัตยกรรมซึ่งเป็นแรงงานฝีมือประเภทงานตกแต่งอาคาร งานวางระบบไฟฟ้า ประปาและสุขาภิบาล ซึ่งการว่าจ้างแรงงานจากภายนอก เป็นการบริหารด้านต้นทุนแรงงานเนื่องจากช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายมากกว่าเมื่อเทียบกับการจัดตั้งแผนกขึ้นมาใหม่อย่างเต็มรูปแบบที่จะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นทั้งค่าจ้างพนักงาน รวมถึงสวัสดิการต่างๆกลุ่มบริษัทฯ จึงใช้นโยบายการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอกเพื่อลดปัญหาดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ

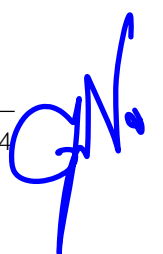
อย่างไรก็ดี ในการจัดหาผู้รับเหมาค่าแรงแต่ละครั้งกลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายให้ต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการพิจารณาผู้รับเหมาซึ่งจะทำการพิจารณา คัดเลือกจากหลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน รวมทั้งยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและมีการจัดทำรายชื่อผู้รับเหมา (Supplier List) เพื่อเป็นฐานข้อมูลเพื่อมิให้เป็นการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งมากเกินไป

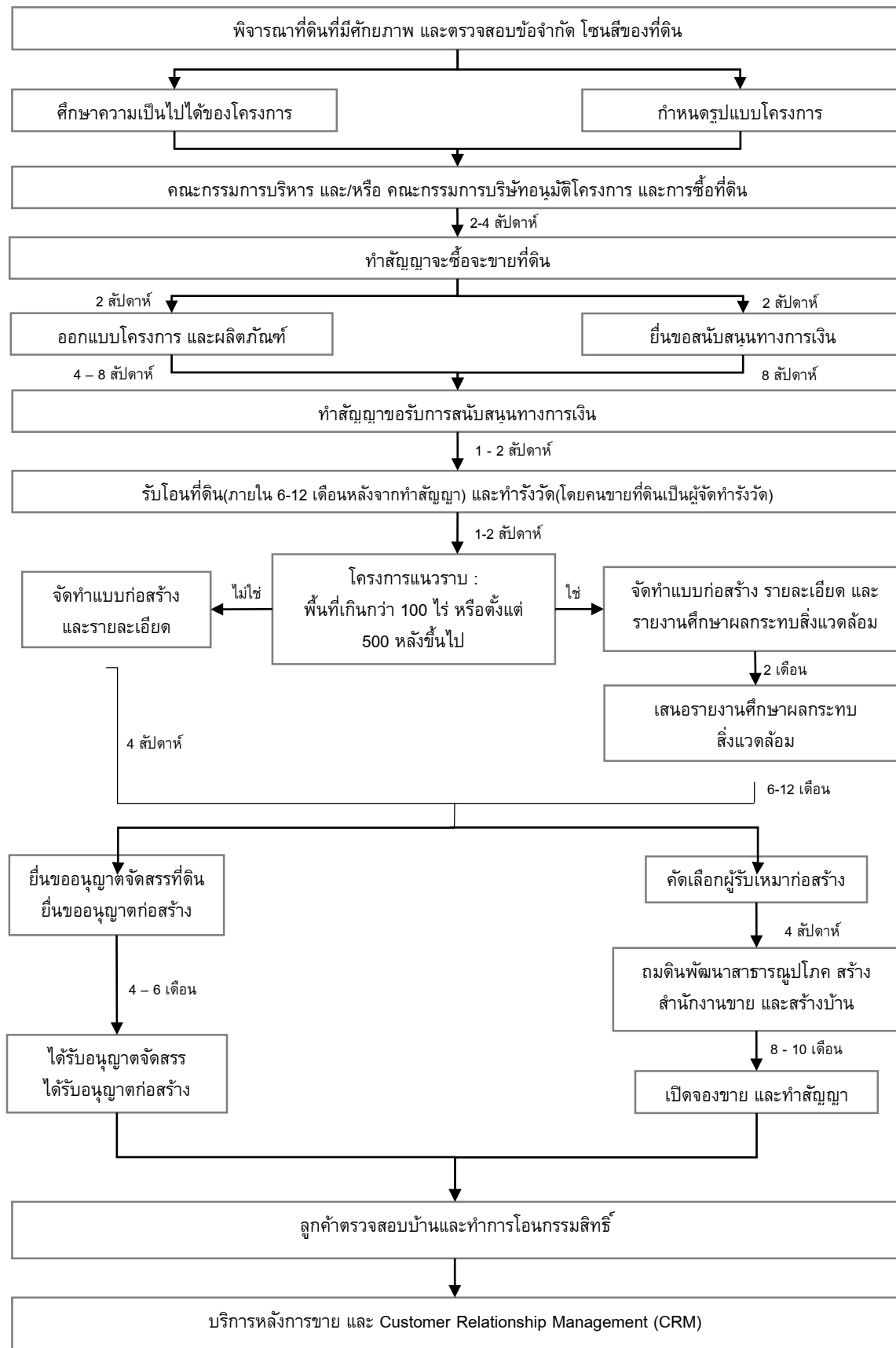
การบริการหลังการขาย

ฝ่ายบริการหลังการขายรับผิดชอบดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยการให้บริการหลังการขายครอบคลุม ตั้งแต่ การดูแลส่งหาริมทรัพย์ในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ จนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ

กระบวนการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะใช้เวลาเฉลี่ยประมาณ 16-18 เดือน ดังนี้





ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบของหน่วยงานราชการในเรื่องของการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้โครงการอาคารชุดที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไป ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

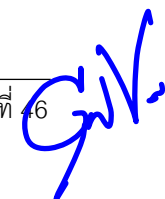
มาตรการต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งที่กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้มีในทุกโครงการตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด อาทิ มีการควบคุมไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าสู่พื้นที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างของโครงการนำขยะหรือสิ่งเหลือใช้ไปทิ้งหรือกำจัดตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ บริษัทฯ จัดให้มีระบบการกักน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทฯ สร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อกัก เพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้าง โดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อบ้านที่สร้างและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด โดยที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ ไม่เคยได้รับการร้องเรียนในประเด็นเรื่องการประกอบกิจการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนหน่วยที่จองและ/หรือทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 101 หลัง คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 324.51 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามตาราง ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	จำนวน คงเหลือขาย (หลัง)	ความคืบหน้า ในการ ก่อสร้าง (%)	จำนวนหน่วยที่ขาย แล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่ คาดว่าจะโอน กรรมสิทธิ์
					จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	
कुन्नालै 2 ปีกินส์ 2	849.11	363	342	14.42	3	5.95	ไตรมาส 1 ปี 64
कुन्नालै คอร์ทยาร์ด	898.56	261	31	93.52	1	3.70	ไตรมาส 1 ปี 64
कुन्नाลै จอย	830.82	229	1	97.19	13	54.39	ไตรมาส 1 ปี 64
कुन्नाลै จอย ออน 314	485.38	132	80	61.00	11	38.79	ไตรมาส 1 ปี 64
कुन्नाลै พรีเมียม	1500.00	411	273	28.60	71	230.14	ไตรมาส 2 ปี 64
รวม					99	332.97	



3. ปัจจัยความเสี่ยง

กลุ่มบริษัท ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง จึงมีการดำเนินการวางนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง รวมถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ควบคู่กับการจัดทำแผนธุรกิจและการลงทุนในโครงการต่างๆ โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท รวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ เพื่อให้บริษัท สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท มีการประเมินความเสี่ยงโดยคำนึงถึงปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน โดยการบริหารความเสี่ยงเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมาย รวมทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ป้องกัน และลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น โดยใช้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้เป็นโอกาส เพื่อการพัฒนาและการเติบโตอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่พิจารณาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์ขององค์กร โดยมอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำกระบวนการบริหารความเสี่ยงขององค์กรไปปฏิบัติ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน และมีการติดตาม ประเมินผล ทบทวนประเด็นความเสี่ยงสำคัญและแผนรองรับที่เหมาะสม ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อภารกิจของบริษัท มีดังต่อไปนี้

3.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัท

3.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ

กลุ่มบริษัท อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อเกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ กลุ่มบริษัท จะได้รับผลกระทบโดยตรง ในปี 2563 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ซึ่งส่งผลกระทบไปทั่วโลก โดยผลกระทบดังกล่าวทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ติดลบร้อยละ 6.1 (อ้างอิง : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ธุรกิจหลายประเภทต้องหยุดดำเนินงานหรือบางธุรกิจต้องปิดกิจการ เช่น ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอุตสาหกรรมท่องเที่ยว , ธุรกิจส่งออก, ธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ประเทศไทยได้ประกาศล็อกดาวน์ เพื่อลดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 กิจกรรมที่เกิดจากธุรกิจต่างๆ ต้องหยุดลง การบริโภคลดลงอย่างเห็นได้ชัด การเดินทางของประชาชนน้อยลงอย่างมาก จนกระทั่งไตรมาส 3 ปี 2563 รัฐบาลประกาศคลายมาตรการล็อกดาวน์ จึงทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 3 ปี 2563 และแม้ปลายไตรมาส 4 ปี 2563 จะเกิดการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ระลอกใหม่จนถึงปลายปี 2563 แต่รัฐบาลไม่ได้ใช้มาตรการล็อกดาวน์เหมือนช่วงกลางปี 2563 ผลจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ดังกล่าวจึงทำให้อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างรุนแรง บางธุรกิจไม่สามารถกลับมาดำเนินธุรกิจได้ปกติ เช่น ธุรกิจโรงแรม ซึ่งไม่มีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ จึงทำให้ธุรกิจโรงแรมปิดตัวหรือลดการจ้างงานอย่างมาก , ธุรกิจสายการบิน ซึ่งเกือบทุกประเทศประกาศงดการเดินทางระหว่างประเทศ ทำให้สายการระหว่างประเทศไม่มีรายได้ในช่วงระบาดของไวรัส Covid-19, ธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์ทำให้ต้องปิดการรับประทานอาหารในร้าน และเพิ่มการบริการส่งอาหารมากขึ้น ซึ่งไม่สามารถชดเชยรายได้ให้กลับมาเหมือนปกติ แต่การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 มีบางธุรกิจที่ได้ประโยชน์ อาทิเช่น ธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ ซึ่งได้รับอานิสงค์จากการที่ประชาชนไม่สามารถเดินทางออกนอกบ้านได้

จึงมีการซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น, ธุรกิจขนส่งสินค้า ซึ่งเติบโตตามธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ ธุรกิจขนส่งสินค้ามีการขยายสาขา และการเข้ามาใหม่ของบริษัทต่างๆ มากขึ้น, ธุรกิจขนส่งอาหาร ที่เติบโตจากการรับขนส่งอาหารจากร้านอาหารไปยังผู้บริโภค

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยจะเริ่มฟื้นตัวจากปี 2563 เนื่องจากปี 2564 หลายประเทศเริ่มฉีดวัคซีนป้องกันการไวรัส Covid-19 ที่มีการพัฒนามาตั้งแต่ปี 2563 แม้ว่าจะมีข้อจำกัดในการกระจายวัคซีนที่มีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับประชากรโลก รวมถึงผลกระทบข้างเคียงที่เกิดจากการฉีดวัคซีนที่ยังไม่สามารถป้องกันไวรัส Covid-19 ได้ 100% แต่การเริ่มฉีดวัคซีนจะลดการแพร่ระบาดลงได้ และทำให้ภาวะเศรษฐกิจของโลกเริ่มฟื้นตัวได้ ประเทศไทยคาดว่าจะสามารถฉีดวัคซีนให้กับประชาชนได้ในไตรมาส 1 ปี 2564 คาดว่าปี 2564 ประเทศไทยจะสามารถฉีดวัคซีนได้ไม่ต่ำกว่า 50% ของประชากรในประเทศ

เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งหมดเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนการขายได้ดี และสำหรับโครงการใหม่ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการศึกษารูปแบบสินค้าให้ตรงกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตลอดจนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ เพื่อให้โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการที่อยู่ระหว่างศึกษามีความเสี่ยงในระดับที่ควบคุมได้

3.1.2 ความเสี่ยงจากการในการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

ปี 2563 ประเทศไทยได้รับผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 อย่างมากเช่นเดียวกับประเทศต่างๆ ทั่วโลก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างชัดเจน โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมที่ได้ผลกระทบอย่างมาก โดยหลายปีที่ผ่านมาเศรษฐกิจของประเทศไทยถึงแม้จะมีแนวโน้มชะลอตัวต่ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดก็ยังมีอัตราการขายได้อยู่ในระดับที่สูง ทั้งจากการซื้อเพื่อลงทุน ซื้อเพื่อเก็งกำไร หรือจากความต้องการของชาวต่างชาติที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จึงทำให้เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และผู้ประกอบการรายกลางที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมากขึ้น โดยมีการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ทั้งในแนวรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการเดินรถแล้วและแนวรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

จากผลของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ทำให้กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดลดลงอย่างมาก โดยมาจากหลายสาเหตุ เช่น มาตรการ LTV ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยนำมาใช้ในปี 2562 ซึ่งทำให้กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์หลังที่ 2 และ หลังที่ 3 สามารถให้สินเชื่อได้ลดลง , ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศหลังจากประสบปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวลง กำลังซื้อลดลง รวมถึงอัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว , ผลกระทบจากการล็อกดาวน์ที่เกิดพฤติกรรมใหม่ๆ เช่น การทำงานจากที่บ้าน, การลดการเดินทาง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายลดการเปิดโครงการประเภทอาคารชุดลง และบางโครงการหยุดพัฒนา จึงเห็นการเปิดตัวคอนโดมิเนียมในปี 2563 มีจำนวนหน่วยเปิดตัวลดลงถึง 60% ขณะที่มูลค่าเปิดตัวลดลง 70% เทียบกับยอดเปิดตัวทั้งหมดในปี 2562 คิดเป็นจำนวน 64,639 เหลือ 26,125 หน่วยในปี 2563 เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายหันมาระบายหน่วยคงค้างของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนคงเหลือมากถึง 94,000 หน่วย

ในปลายปี 2562 การระบายหน่วยคงค้างดังกล่าวเพื่อเป็นการรักษาสภาพคล่องของผู้ประกอบการเองและเป็นการรักษาธุรกิจของผู้ประกอบการเอง แต่การระบายหน่วยคงค้างที่มีมากและทำกันอย่างมากทำให้เกิดสงครามการลดราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมากขึ้น รวมถึงการจัดการส่งเสริมการขายที่มีการให้มากกว่าปกติ

จากการชะลอตัวของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายบริษัทมีการปรับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่จากคอนโดมิเนียมมาเป็นการเปิดตัวอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น ทำให้ในปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบคิดเป็นสัดส่วน 63% เพิ่มขึ้นจาก 42% จากปี 2562 หรือมีการเปิดตัวอสังหาริมทรัพย์แนวราบในปี 2563 ทั้งสิ้น 44,001 หน่วยคิดเป็นมูลค่า 205,578 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เพียง 4% เท่านั้น

จากการเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้นของผู้ประกอบการต่างๆ ทำให้การแข่งขันในอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่รุนแรงมากขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทฯ เพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการทั้งโครงการที่พัฒนาอยู่และแผนพัฒนาโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยโครงการใหม่ของบริษัทจะมีการศึกษาความต้องการ และเรียนรู้พฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย เพื่อให้สามารถพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์และสื่อสารการตลาดได้เข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย กลุ่มบริษัทฯ มีการจ้างที่ปรึกษาทางการตลาดที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำการตลาดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะเพื่อให้สามารถทำการตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความรับรู้ และความเชื่อมั่นในตราสินค้าให้แก่ผู้บริโภค รวมถึงการออกแบบโครงการซึ่งบริษัทฯ มีการจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาวางรูปแบบโครงการใหม่ของบริษัทฯ วิธีการจัดวางผังโครงการ ตลอดจนแนวคิดโครงการเพื่อให้โครงการที่จะเกิดขึ้นสามารถแข่งขันและสำเร็จตามเป้าหมายบริษัทฯ

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

ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีก็ตาม แต่กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มมองหาโอกาสในการพัฒนาโครงการในพื้นที่โซนอื่นๆ เพิ่มเติม โดยปี 2562 ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการในโซนตะวันออก ในจังหวัดฉะเชิงเทรา โดยก่อนการลงทุนก่อสร้างในโซนใหม่บริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอย่างละเอียดในด้านต่างๆ อาทิ ความต้องการผลิตภัณฑ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทำความเข้าใจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของโซนนั้นๆ สถานการณ์การ

แข่งขันในทำเลที่พัฒนาโครงการ เป็นต้น ซึ่งในวันออกบริษัทฯ ได้เห็นโอกาสจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ตลอดจนพฤติกรรมลูกค้าเป้าหมายที่มีความคล้ายคลึงกับพื้นที่โซนบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี จึงทำให้โครงการดังกล่าวก็ได้รับการตอบที่ดีจากกลุ่มลูกค้าในโซนตะวันออก

3.1.3 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ ทั้ง 6 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ปีกินส์ โครงการคุณาลัย จอย โครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2 โครงการคุณาลัยจอย ออน 314 และโครงการคุณาลัย พรีเมียม โดยโครงการส่วนใหญ่ล้วนมีที่ตั้งอยู่บนถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี (ยกเว้นโครงการคุณาลัยจอย ออน 314) ซึ่งหากมีปัจจัยที่มากกระทบกับความต้องการซื้อ เช่น ข่าวสารในเชิงลบในพื้นที่ดังกล่าว ภัยพิบัติทางธรรมชาติที่อาจมีอย่างต่อเนื่อง หรือการเปลี่ยนผังเมือง เป็นต้น มากระทบจนทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ อาจส่งผลต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ดี ก่อนการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการก่อน ในด้านการตลาด และปัจจัยภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ความต้องการซื้อบ้านของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ภาวะการแข่งขันในพื้นที่ เป็นต้น อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกบ้านให้มีความคงทน และให้ได้มาตรฐานในการรองรับภัยพิบัติในระดับที่เหมาะสม รวมถึงมีการทำสัญญากรรมธรรม์ประกันภัยในบ้านที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และสร้างเสร็จแล้ว นอกจากนี้ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่อื่นๆ เพิ่มเติม โดยโครงการคุณาลัย จอย ออน 314 อยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ถือเป็นโครงการแรกของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะไปดำเนินการพัฒนานอกพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการศึกษาพื้นที่โซนอื่นๆ เพิ่มเติม ทั้งในโซนทิศใต้ และ โซนทิศเหนือ เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการครอบคลุมชานเมืองของกรุงเทพฯ ครบทั้ง 4 ทิศ และเป็นการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

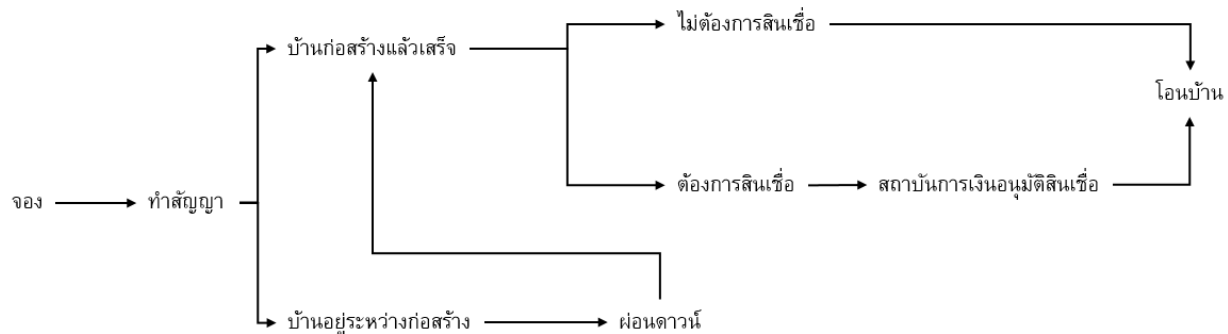
3.1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2564 อีก 2 โครงการ (อยู่ระหว่างศึกษา 1 โครงการและศึกษาแล้วเสร็จ 1 โครงการ) ซึ่งผลประกอบการในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ในหลายๆ ด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย ความต้องการของที่พักอาศัย ความคืบหน้าของการขยายระบบขนส่งมวลชนระบบราง รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท กลุ่มบริษัท พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาแล้วทั้งหมด 11 โครงการ (โครงการที่เปิดการขายแล้ว และโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ) ซึ่งโครงการทั้งหมดมีอัตราการจอง และอัตราการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัท ประกอบกับประสบการณ์ของผู้บริหารในตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงสามารถมั่นใจได้ว่าบริษัท จะสามารถรับรู้รายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

3.1.5 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัท จะรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะต้องพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ โดยเฉพาะงานก่อสร้างอาคาร และขั้นตอนการจองไปจนถึงการโอนบ้าน ดังนี้



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

กลุ่มบริษัท ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึง ได้กำหนดนโยบายเพิ่มเติมในการคัดเลือกลูกค้า อาทิ ก่อนการจองบ้าน ฝ่ายขายจะมีการสอบถามเบื้องต้นเกี่ยวกับฐานะการเงินเดือนของลูกค้าว่าสอดคล้องกับจำนวนวงเงินที่จะยื่นขอสินเชื่อหรือไม่ อีกทั้งกลุ่มบริษัท มีการจ่ายเงินค่าคอมมิชชั่นให้กับทีมขาย โดยจะจ่ายเมื่อมีการโอนบ้านของลูกค้าสำเร็จเท่านั้น ดังนั้นทีมขายของกลุ่มบริษัท จะคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และจะพยายามอย่างสุดความสามารถเพื่อคัดสรรลูกค้าที่มีศักยภาพ และให้ลูกค้าสามารถโอนบ้านได้สำเร็จ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารหลายแห่งในการขอสินเชื่อให้กับลูกค้า และได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากลูกค้าในด้านของเอกสารประกอบการขอสินเชื่อ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถช่วยดำเนินการการยื่นคำขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้อย่างรวดเร็ว จึงสามารถมั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าอย่างถึงที่สุด เพื่อให้การโอนประสบผลสำเร็จ

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอยู่ในระหว่างดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
			จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)
คุณาลัย ปีกินส์ 2	363	849.11	3	5.95
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	261	897.11	1	3.70
คุณาลัย จอย	229	830.82	13	54.39
คุณาลัย จอย ออน 314	132	485.38	11	38.79
คุณาลัย พรีเมียม	411	1,500.00	71	230.14
รวม	1,396	4,562.42	99	332.97

3.1.6 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย

กลุ่มบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น โดยข้อมูลจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ พบว่าดัชนีราคาของวัสดุก่อสร้าง 10 ปีย้อนหลังตั้งแต่ปี 2553 - 2563 (ปีฐาน คือ ปี 2553) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 0.42 ต่อปี (CAGR) ทั้งนี้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวมในปี 2558 ถึง 2563 มีการความผันผวนเล็กน้อย เนื่องจากการปรับตัวเล็กน้อยของราคาวัสดุก่อสร้างประเภทซีเมนต์ คอนกรีต และราคาเหล็ก อย่างไรก็ตามแม้ปี 2563 ดัชนีราคาของวัสดุก่อสร้างจะปรับตัวลดลงจากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวลดลงจากปี 2562 แต่คาดว่าดัชนีราคาของวัสดุก่อสร้างจะปรับตัวขึ้นอีกครั้งเมื่อภาวะเศรษฐกิจกลับมาเติบโต



ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการแต่ละแห่งได้อย่างเหมาะสม และกำหนดราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้าง จึงสามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างไม่ให้เกิดกว่าที่ทำประมาณการไว้

นอกจากนี้ ต้นทุนก่อสร้างมีอีกส่วนที่สำคัญนอกเหนือไปจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง คือ ต้นทุนแรงงาน โดยในช่วงปีที่ผ่านมา มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแนวราบเปิดใหม่จำนวนมาก และยังมีการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่จากภาครัฐจำนวนมาก ประกอบกับแรงงานต่างด้าวเคลื่อนย้ายกลับสู่ประเทศตนเองเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 แต่จากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ปรับตัวต่ำกว่าปี 2562 ประกอบกับการชะลอตัวของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ส่งผลให้มีแรงงานคงเหลือเพิ่มขึ้น ดังนั้นปัญหาเรื่องแรงงานในปี 2563 จึงมีผลกระทบน้อยกว่าปี 2562 ที่ผ่านมา

เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ใช้รูปแบบการก่อสร้างบ้านโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ จะไม่ได้รับปัญหาจากความเสี่ยงดังกล่าวโดยตรง อย่างไรก็ตามการว่าจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายมารับงานก่อสร้างโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาปัจจัยด้านคุณภาพของการก่อสร้าง ประวัติการรับงานในอดีต รวมถึงความเพียงพอของแรงงานของผู้รับเหมาประกอบด้วย

ในอดีตจนถึงปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ ไม่เคยประสบปัญหาขาดแคลนผู้รับเหมา โดยปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีผู้รับเหมาหลัก 4 รายเพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง และเตรียมพร้อมสำหรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นอย่างมาก เนื่องจากต้นทุนขายหลักของบริษัทฯ จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 46-52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่มบริษัท ได้มีการเจรจาทกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างจะส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ การที่กลุ่มบริษัท มีผู้รับเหมาหลัก 4 ราย กลุ่มบริษัท จึงมีเปรียบเทียบราคาสำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมาในแต่ละโครงการรวมถึงการใช้ผู้รับเหมามากกว่า 1 รายในแต่ละโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานก่อสร้างที่กลุ่มบริษัท ได้วางไว้ จึงมั่นใจได้ว่า กลุ่มบริษัท จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาระดับก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย

3.1.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

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

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

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ทำให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัท จะสามารถปรับเปลี่ยนได้ทันเหตุการณ์

3.1.8 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ จะไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับ

ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท มีที่ดินรอพัฒนาโครงการในอนาคตอยู่ 1 โครงการ (โครงการวิลล่า วาณิช) รวมเป็นพื้นที่ดินประมาณ 17 ไร่ ซึ่งในอนาคตจะสามารถพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยต้นทุนที่ดินเป็นต้นทุนในอดีตซึ่งต่ำกว่าราคาตลาดในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นโอกาสของกลุ่มบริษัท ในการเลือกตั้งราคาขายได้ยืดหยุ่นกว่าผู้พัฒนารายใหม่ที่ต้องการซื้อที่ดินในทำเลใกล้เคียงพื้นที่แถบบางบัวทอง โดยต้นทุนที่ดินถือเป็นหัวใจหลักของธุรกิจการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ได้มีการลงทุนในที่ดินเพิ่มเติมบริเวณ จังหวัดฉะเชิงเทรา คือโครงการ คุณาลัย จอย ฮอน 314 เพื่อเป็นการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการพึ่งพารายได้ในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์อำเภอบางบัวทอง เพียงอย่างเดียว

อีกทั้ง เพื่อป้องกันความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัท จึงมองหาที่ดินที่มีศักยภาพแห่งอื่นเพิ่มเติม อีกทั้ง กลุ่มบริษัท ยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินหลายราย จึงมีนายหน้ามาเสนอขายที่ดินอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้กลุ่มบริษัท คาดว่าจะสามารถจัดหาที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

3.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.2.1 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของลูกค้าของกลุ่มบริษัท รวมถึงทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง ดังนี้

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน

ปี 2563 นอกจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่เติบโตติดลบจากผลกระทบของการแพร่ระบาดเชื้อไวรัส Covid-19 แล้ว ก่อนหน้านั้น เมื่อเดือน เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยหลังที่สอง และที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท การประกาศใช้มาตรการดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และเมื่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดเชื้อไวรัส Covid-19 จึงทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการให้สินเชื่อทุกประเภท ทั้งสินเชื่อธุรกิจและสินเชื่อส่วนบุคคล เนื่องจากสถาบันการเงินกังวลต่อภาวะหนี้สงสัยจะสูญที่คาดว่าจะสูงขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตติดลบ ซึ่งกลุ่มบริษัท ได้ติดตามและศึกษาผลกระทบดังกล่าว รวมถึงการเพิ่มการขอข้อมูลกับลูกค้าที่จะจองซื้อบ้านในโครงการของกลุ่มบริษัท เพื่อทราบถึงสถานะและแนวทางในการจัดหาสินเชื่อให้กับลูกค้าของบริษัท

■ ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินสถาบันการเงินรวม 223.69 ล้านบาท แบ่งเป็น หนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี 183.18 ล้านบาท และ หนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงิน 40.51 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 324.51 ล้านบาท กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.07 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.02 เท่า ที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ สามารถชำระหนี้ปิดบัญชีได้ก่อนเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ครบกำหนด แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี

3.3 ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

3.3.1 ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

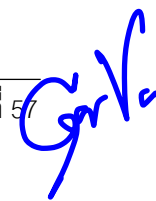
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกลุ่มคุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.36 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว จึงทำให้คุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร สามารถออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มากกว่า 1 ใน 3 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญต่อการออกเสียงลงคะแนนในการลงมติการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระสำคัญที่ต้องใช้คะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เช่น วาระการซื้อหรือขายกิจการ หรือการควบรวมกิจการ เป็นต้น

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

การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนาเป็นบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สมบูรณ์แบบและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม



4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 63	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	56.53	บริษัท และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (ดูรายละเอียดข้อ 4.1.1)
2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	698.28	บริษัท และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (ดูรายละเอียดข้อ 4.1.2)
3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	21.55	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (ดูรายละเอียดข้อ 4.1.4)
4) ที่ดินรอการพัฒนา	98.97	บริษัท และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (ดูรายละเอียดข้อ 4.1.3)
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.68	บริษัทฯ	ไม่มี
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	4.93	บริษัทฯ	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	882.94		

4.1.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 56.53 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 63	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน	27.38	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันการ ออกหุ้นกู้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 63	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
2) ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4.80	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันการ ออกหุ้นกู้ / จดจำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน ¹
3) อาคารสำนักงาน	6.09	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันการ ออกหุ้นกู้
4) เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	1.64	บริษัทฯ	ไม่มี
5) อุปกรณ์ และเครื่องมือช่าง	0.10	บริษัทฯ	ไม่มี
6) ยานพาหนะ	0.04	บริษัทฯ	ไม่มี
7) ที่ดินทะเลสาบ-ตดบัญชี	16.48	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงิน กู้ยืมกับสถาบันการเงิน ¹
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	56.53		

หมายเหตุ : ¹ เป็นหลักประกันในวงเงินสินเชื่อโครงการकुณาลัย พรีเมียม

4.1.2 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 698.28 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน ⁵ (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
कुमाली कॉर्ट थयาร์ด	อาคารพาณิชย์	โฉนดเลขที่ 178957 เลขที่ดิน 507 หน้าสำรวจ 23177 ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	50.10	70.54 ¹	5 มกราคม 2564	บริษัทฯ	ไม่มี
कुमाली पीกินส์	แนวราบ ทาวน์โฮม	โฉนด เลขที่ 178734 และ 178735 เลขที่ดิน 205 และ 206 หน้าสำรวจ 23146 และ 23147 ตำบลพิมลราช อำเภอ บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	2.37	2.6 ²	4 มกราคม 2564	บริษัทฯ	ไม่มี
कुमाली จอย	แนวราบ บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 191958 เลขที่ดิน 212 หน้าสำรวจ 25176 ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	20.38	44.34 ¹	5 มกราคม 2564	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงินภาระคงเหลือ 2.27 ล้าน บาท
कुमाली पीกินส์ 2	แนวราบ ทาวน์โฮม	โฉนดเลขที่ 191960 เลขที่ดิน 221 หน้าสำรวจ 25178 ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	185.07	206.79 ¹	4 มกราคม 2564	บริษัทฯ	จำนวนเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงินภาระคงเหลือ 87.14 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ⁵ (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คุณาลัย จอย ชอน 314	แนวราบ บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 15538 และ 87594 เลขที่ดิน 112 และ 1120 หน้า สำราจ 750 และ 4390 ตำบล บางพระ อำเภอเมือง ฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	160.67	145.14 ¹	5 มกราคม 2564	บริษัท	จำนองเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 48.91 ล้านบาท
คุณาลัย พรีเมียม	แนวราบ บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โฉนดเลขที่ 192919 เลขที่ดิน 223 หน้าสำราจ 25238 ตำบล พิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	278.50	413.61 ¹	4 มกราคม 2564	บริษัท	จำนองเป็นหลักประกันกับเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน ภาระคงเหลือ 85.37 ล้านบาท
โครงการในอนาคต	-	-	1.19	-	-	บริษัท	ไม่มี
รวม			698.28	883.02			

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

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

³ เรื่องการพิจารณาการต่อค้าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาการต่อค้าตามหลักการมาตรฐานการบัญชี บริษัท จะต้องหามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (วิธีที่คิดหาผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการเป็นหมู่บ้านจัดสรร) โดยหากมูลค่าสุทธิที่จะได้รับมีมูลค่าสูงกว่าราคาตามบัญชี ที่ดินของโครงการจะไม่ถูกพิจารณาต่อค้า ซึ่งก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัท จะจัดทำการประเมินความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน เพื่อประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่แล้วเป็นรายโครงการ โดยหากผลตอบแทนของโครงการเหมาะสมจึงจะเริ่มพัฒนา ดังนั้น ทุกโครงการที่ถูกบันทึกในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีผลตอบแทนที่คาดหวังเป็นกำไรสุทธิในแต่ละโครงการ รวมทั้งในอดีตไม่มีข้อบ่งชี้ว่ามีขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ จึงไม่มีโครงการใดของของบริษัท ที่ถูกพิจารณาต่อค้า

4.1.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 98.97 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 178744 เลขที่ ดิน 547 หน้าสำรวจ 23149 ตำบลพิมลราช อำเภอบาง บัวทอง จังหวัดนนทบุรี	17-0-47.7	86.95	82.17 ¹	24 สิงหาคม 2563	บริษัทย่อย	จำนวนเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 16857, 16859, 15541 เลขที่ดิน 720, 717, 718 หน้าสำรวจ 946, 948, 753 ตำบลบางพระ อำเภอ เมืองฉะเชิงเทรา จังหวัด ฉะเชิงเทรา	1-0-37	6.57	-	-	บริษัทฯ	ไม่มี
ที่ดินเปล่า	โฉนดเลขที่ 10809, 16858 เลขที่ดิน 721, 719 หน้าสำรวจ 577, 947 ตำบล บางพระ อำเภอเมือง ฉะเชิงเทรา จังหวัด ฉะเชิงเทรา	0-3-63	5.45	-	-	บริษัทย่อย	ไม่มี
รวม			98.97	82.17			

ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

4.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท คือ สโมสรส่วนกลาง ซึ่งภายในมีห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ รวมถึงห้องออกกำลังกายอื่นๆ เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท โดยผู้ให้บริการจะต้องชำระค่าใช้บริการแก่ผู้ให้บริการสโมสร ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าสโมสรกับบุคคลภายนอกรายหนึ่ง เพื่อให้เข้ามาเป็นผู้ให้บริการงานสโมสรให้แก่ลูกค้า โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 21.55 ล้านบาท

รายการ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของโดย	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
สโมสร	1-3-65	21.55	29.72 ¹	4 มกราคม 2564	บริษัท	จำนองเป็น หลักประกันกับ เงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน ²

หมายเหตุ : ¹ประเมินราคาโดย บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยนายวิเศษ นัยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

² กลุ่มบริษัทฯ ได้นำที่ดินและอาคารสโมสรไปจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

4.1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 2.68 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563
ลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	2.68

4.1.6 สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 4.93 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563
ยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน	4.93

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

4.1.6 สัญญากรรมธรรม์ประกันภัย

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

รายละเอียดกรรมธรรม์ประกันภัยของกลุ่มบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

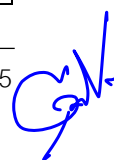
โครงการ	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรรมธรรม์	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	วงเงินประกันอัคคีภัย (ล้านบาท)
คุณาลัย จอย ออน 314	<u>บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง</u> - ประกันอัคคีภัยสำหรับสิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐานราก - ประกันภัยธรรมชาติ ต่างๆ	1 ปี (15 ก.ค. 2563 – 15 ก.ค. 2564)	ธนาคารผู้ให้กู้ ของ โครงการ	30.00
คุณาลัย พรีเมียม	<u>บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง</u> - ประกันอัคคีภัยสำหรับสิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐานราก - ประกันภัยธรรมชาติ ต่างๆ	1 ปี (12 มิ.ย. 2563 – 12 มิ.ย. 2564)	ธนาคารผู้ให้กู้ ของ โครงการ	112.00
คุณาลัย ปีกินส์ 2	<u>บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง</u> - ประกันอัคคีภัยสำหรับสิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐานราก	1 ปี (28 ก.พ. 2563 – 28 ก.พ. 2564)	ธนาคารผู้ให้กู้ ของ โครงการ	50.00

โครงการ	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เฝ้า ประกันภัย/กรรมธรรม์	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	วงเงินประกัน อัคคีภัย (ล้านบาท)
	- ประกันภัยธรรมชาติ ต่างๆ			
อาคารสำนักงานใหญ่ และสโมสร	<u>ประกันความเสี่ยงภัย</u> <u>ทุก ชนิด สำหรับ</u> <u>ทรัพย์สินต่างๆ ดังนี้</u> - สิ่งปลูกสร้างไม่รวมฐาน ราก รวมส่วนปรับปรุงต่อ เติมอาคาร - เครื่องตักแต่งติดตั้ง เครื่องใช้ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์และ ทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายใน อาคาร - ที่จอดรถ - ระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ ยกเว้น อุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์ทุกชนิดที่ เครื่องย้ายได้	1 ปี (28 ก.ย. 2563 – 28 ก.ย. 2564)	บริษัทฯ	47.13

4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.2.1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสโมสร

สัญญา	สัญญาเช่าอาคาร
คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้ให้เช่า”) กับ คู่สัญญา (“ผู้เช่า”)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
ทรัพย์สินที่เช่า	สโมสรของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 819/2 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี
ระยะเวลาเช่า	3 ปี (เริ่ม 1 มกราคม 2562)



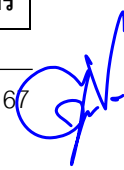
การชำระค่าเช่า	ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน โดยชำระภายในวันที่ 5 ของเดือนนั้นๆ ในอัตรา 115,000 บาทต่อเดือน ในกรณีที่ที่มีการต่ออายุการเช่าออกไป คู่สัญญาดตกลงกำหนดให้อัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ขยายออกไปเป็นดังนี้ <table><tr><td></td><td>ช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</td><td>อัตราค่าเช่าต่อเดือน</td></tr><tr><td>1</td><td>มกราคม 2565 - ธันวาคม 2566</td><td>115,000</td></tr><tr><td>2</td><td>มกราคม 2567 - ธันวาคม 2571</td><td>125,000</td></tr><tr><td>3</td><td>มกราคม 2572 - ธันวาคม 2576</td><td>135,000</td></tr><tr><td>4</td><td>มกราคม 2577 - ธันวาคม 2581</td><td>145,000</td></tr></table>		ช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป	อัตราค่าเช่าต่อเดือน	1	มกราคม 2565 - ธันวาคม 2566	115,000	2	มกราคม 2567 - ธันวาคม 2571	125,000	3	มกราคม 2572 - ธันวาคม 2576	135,000	4	มกราคม 2577 - ธันวาคม 2581	145,000
	ช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป	อัตราค่าเช่าต่อเดือน														
1	มกราคม 2565 - ธันวาคม 2566	115,000														
2	มกราคม 2567 - ธันวาคม 2571	125,000														
3	มกราคม 2572 - ธันวาคม 2576	135,000														
4	มกราคม 2577 - ธันวาคม 2581	145,000														
การเลิกสัญญา	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เหตุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุเลิกสัญญานับนี้ - เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีการต่ออายุการเช่า ให้สัญญานับนี้สิ้นสุดโดยทันที - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญานับนี้ โดยความตกลงดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย - คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประสงค์ที่จะเลิกสัญญานับนี้ จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 60 วัน - เมื่อผู้เช่าได้ตกลงประณอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลและ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง - เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ (สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ในสโมสร ตามรายละเอียดข้อ 4.2.3) รวมถึงการผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า และ/หรือเงินอื่นใดภายใต้สัญญานับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ และไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งถึงเหตุแห่งการผิดนัดสัญญาดังกล่าว เป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ได้ผิดสัญญา โดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวย่อมไม่เสียสิทธิที่จะเรียกเงินค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันพึงจะเรียกอันเนื่องมาจากการผิดนัดสัญญา															



	ทั้งนี้ การเลิกสัญญาไม่เป็นการตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดๆ ในอันที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากการกระทำของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว
--	---

4.2.2 สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ในสโมสร

สัญญา	สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์															
คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้ให้เช่า”) กับ คู่สัญญา (“ผู้เช่า”)															
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ															
ทรัพย์สินที่เช่า	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในสโมสร															
ระยะเวลาเช่า	3 ปี (เริ่ม 1 มกราคม 2562)															
การชำระค่าเช่า	ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน โดยชำระภายในวันที่ 5 ของเดือนนั้นๆ ในอัตรา 115,000 บาทต่อเดือน และภาษีมูลค่าเพิ่มอัตราร้อยละ 7 ในกรณีที่มีการต่ออายุการเช่าออกไป คู่สัญญาตกลงกำหนดให้อัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ขยายออกไปเป็นดังนี้ <table><tr><td></td><td>ช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</td><td>อัตราค่าเช่าต่อเดือน</td></tr><tr><td>1</td><td>มกราคม 2565 - ธันวาคม 2566</td><td>115,000</td></tr><tr><td>2</td><td>มกราคม 2567 - ธันวาคม 2571</td><td>125,000</td></tr><tr><td>3</td><td>มกราคม 2572 - ธันวาคม 2576</td><td>135,000</td></tr><tr><td>4</td><td>มกราคม 2577 - ธันวาคม 2581</td><td>145,000</td></tr></table>		ช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป	อัตราค่าเช่าต่อเดือน	1	มกราคม 2565 - ธันวาคม 2566	115,000	2	มกราคม 2567 - ธันวาคม 2571	125,000	3	มกราคม 2572 - ธันวาคม 2576	135,000	4	มกราคม 2577 - ธันวาคม 2581	145,000
	ช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป	อัตราค่าเช่าต่อเดือน														
1	มกราคม 2565 - ธันวาคม 2566	115,000														
2	มกราคม 2567 - ธันวาคม 2571	125,000														
3	มกราคม 2572 - ธันวาคม 2576	135,000														
4	มกราคม 2577 - ธันวาคม 2581	145,000														
การเลิกสัญญา	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เหตุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุเลิกสัญญานับนี้ - เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีการต่ออายุการเช่า ให้สัญญานับนี้สิ้นสุดโดยทันที - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญานับนี้ โดยความตกลงดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย - คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประสงค์ที่จะเลิกสัญญานับนี้ จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 60 วัน - เมื่อผู้เช่าได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลและ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง - เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร															



	สโมสร ตามรายละเอียดข้อ 4.2.2) รวมถึงการผิวดินไม่ชำระค่าเช่า และ/หรือเงินอื่นใดภายใต้สัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งถึงเหตุแห่งการผิวดินสัญญาดังกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้ผิวดินสัญญา ทั้งนี้ การเลิกสัญญาไม่เป็นการตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดๆ ในอันที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากการกระทำของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว
--	---

4.2.3 สัญญารับเหมางานก่อสร้าง

สัญญา	สัญญางานก่อสร้างบ้านและสิ่งปลูกสร้าง
คู่สัญญา	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด มหาชน ("ผู้ว่าจ้าง") กับ ผู้รับเหมาก่อสร้างของทั้งโครงการ หรือบางส่วน ("ผู้รับจ้าง")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
ระยะเวลาตามสัญญา	ระยะเวลาประมาณ 12 - 18 เดือน
การชำระค่าจ้าง	- ผู้ว่าจ้างจะแบ่งจ่ายเป็นงวด รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา - ผู้ว่าจ้างจะต้องชำระเงินค่าจ้างหลังจากผู้รับจ้างทำการวางบิลภายในวันศุกร์ของทุกสัปดาห์ ซึ่งผู้ว่าจ้างจะทำการชำระค่าใช้จ่ายตามเครดิตที่ได้รับ - หากผู้ว่าจ้างชำระค่าจ้างล่าช้าเกินกำหนด ผู้ว่าจ้างยินยอมให้ผู้รับจ้างปรับเงินค่าจ้างล่าช้า 1% ของจำนวนเงินที่ค้างจ่ายทั้งหมด
การรับประกันผลงาน	- กรณีบ้านถูกจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้ภายใน 90 วัน นับจากวันส่งมอบบ้าน ผู้รับจ้างจะรับประกันคุณภาพงานภายใน 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ - กรณีบ้านยังจำหน่ายไม่ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดนับจากวันส่งมอบบ้าน ผู้รับจ้างจะรับประกันคุณภาพงานภายใน 1 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนตรวจรับงานซ่อมแซม - กรณีบ้านถูกจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้หลังจากระยะเวลาที่กำหนดนับจากวันส่งมอบบ้าน ผู้รับจ้างมีหน้าที่แก้ไขซ่อมแซมงานก่อสร้างและส่งมอบบ้านให้ผู้ซื้อ และจะรับประกันคุณภาพงานภายใน 1 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนตรวจรับงานซ่อมแซม

4.2.4 สัญญาเงินกู้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

■ โครงการकुณาลัย จอย

สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	9 กันยายน 2563
คู่สัญญา	บริษัท ("ผู้กู้" หรือ "ผู้รับสินเชื่อ") กับ สถาบันการเงิน ("ผู้ให้กู้" หรือ "ผู้ให้สินเชื่อ")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัท
วงเงินกู้	38,750,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR-1.35 ต่อปี
ภาระคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563	2,270,000 บาท
การค้ำประกัน	ไม่มี
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	ไม่มี

■ โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2

สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	4 เมษายน 2562
คู่สัญญา	บริษัท ("ผู้กู้" หรือ "ผู้รับสินเชื่อ") กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ("ผู้ให้กู้" หรือ "ผู้ให้สินเชื่อ")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัท
วงเงินกู้	424,000,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR - ร้อยละ 0.50 ต่อปี
ภาระคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563	112,422,684.73 บาท
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	ผู้รับสินเชื่อสัญญาว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้รับสินเชื่อยังคงมีภาระหนี้ตามวงเงินสินเชื่ออยู่ต่อผู้ให้สินเชื่อ ผู้รับสินเชื่อจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อ 1. ควบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งนิติบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการแทน หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการ



	2. เปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้ถือหุ้น สัดส่วนการถือหุ้น ผู้บริหารหลัก การบริหารองค์กร อำนาจในการดำเนินการจัดการองค์กร หรือสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญอย่างใด ๆ เกี่ยวกับประเภทของกิจการที่ผู้รับสินเชื่่อมุ่งหมายจะประกอบกิจการนั้นๆ 3. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ข้อบังคับ วัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการของผู้รับสินเชื่อ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ และ/หรืออำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ ผู้ถือหุ้นหรือสัดส่วนการถือหุ้น รวมทั้งจะไม่ดำเนินการลดหรือเพิ่มทุนจดทะเบียน หรือทุนชำระแล้วของบริษัทผู้รับสินเชื่อ ทั้งนี้ หากผู้รับสินเชื่อได้ให้ความยินยอมให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารดังกล่าว ผู้รับสินเชื่อจะต้องแจ้งและจัดส่งเอกสารที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงฉบับใหม่ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง 4. ชำระหนี้หรือกระทำการใดๆ เพื่อให้กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้ค้าประกัน หรือผู้ให้หลักประกันได้รับชำระหนี้ หรือได้ทรัพย์สินของบริษัทไป ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จนกว่าผู้ให้สินเชื่อจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว โดยผู้รับสินเชื่อจะต้องดำเนินการให้กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้ค้าประกัน หรือผู้ให้หลักประกันดังกล่าว เข้าทำข้อตกลงด้วยสิทธิซึ่งมีรายละเอียดและสาระสำคัญตามแบบฟอร์มที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด 5. ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ และนำทรัพย์สิน หรือรายได้ทั้งหมด หรือบางส่วน ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือจะมีในอนาคต ไม่เป็นหลักประกัน หรือภาระติดพัน หรือยินยอมให้ใช้เป็นหลักประกันหรือภาระติดพันกับบุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้ให้สินเชื่อ 6. ทำสัญญา ธุรกรรม หรือข้อตกลงใดๆ กับ "บุคคลเกี่ยวข้อง" ตามความหมายที่ได้จำกัดความไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากเป็นการ
--	---



	ดำเนินการในทางการค้าปกติ หรือเป็นการดำเนินการกันตามราคาที่เจรจากันอย่างเป็นธรรมในทางการค้าปกติ 7. การกระทำใดๆ อันจะทำให้ผู้ให้สินเชื่อได้รับสิทธิโดยดีกว่าเจ้าหนี้หรือผู้ให้สินเชื่อรายอื่นใดของผู้รับสินเชื่อที่เป็นเจ้าหนี้ไม่มีประกัน และผู้รับสินเชื่อจะต้องดำเนินการทุกประการเพื่อให้สิทธิของผู้ให้สินเชื่อในการได้รับชำระหนี้ค่างชำระคืนภายใต้สัญญาสนับสนุนทางการเงินและข้อตกลงร่วมกันฉบับนี้ มีลำดับที่ไม่ด้อยไปกว่าสิทธิของเจ้าหนี้ที่ไม่มีประกันรายอื่นของผู้รับสินเชื่อ 8. ขาย โอน ให้เช่า หรือจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินของผู้รับสินเชื่อไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่ว่าจะกระทำผ่านธุรกรรมครั้งเดียวหรือหลายธุรกรรม และไม่ว่าจะโดนสมควรใจหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะเป็นการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินหรือหลักประกันในโครงการอันเป็นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับสินเชื่อซึ่งจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ขออนุญาต และได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงินในการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวกับการดำเนินการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก ได้แก่ การเพิ่มทุน การเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ การแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ รวมถึงหนังสือสำคัญอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้ในข้อ 2 และ ข้อ 3
--	--

■ โครงการคุณาลัย จอย ออน 314

สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	3 พฤษภาคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้กู้" หรือ "ผู้รับสินเชื่อ") กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ("ผู้ให้กู้" หรือ "ผู้ให้สินเชื่อ")

ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วงเงินกู้	295,000,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR - ร้อยละ 0.75 ต่อปี
ภาระคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563	60,073,729.85 บาท
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย นางประวีรรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	เหมือนกับเงื่อนไขของโครงการकुณालय ปีกันส์ 2

■ โครงการकुณालय พรีเมียม

สัญญา	สัญญาเงินกู้ยืม
วันที่ทำสัญญา	11 กรกฎาคม 2562
คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้กู้" หรือ "ผู้รับสินเชื่อ") กับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ("ผู้ให้กู้" หรือ "ผู้ให้สินเชื่อ")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วงเงินกู้	845,000,000 บาท
ดอกเบี้ย	MLR - ร้อยละ 0.75 ต่อปี
ภาระคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563	143,031,958.71 บาท
การค้ำประกัน	ค้ำประกันโดย นางประวีรรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร
เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	เหมือนกับเงื่อนไขของโครงการकुณालय ปีกันส์ 2

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อต่อยอดหรือขยายโอกาส รวมไปถึงธุรกิจที่สนับสนุนหลัก เพื่อให้ดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ มีความคล่องตัว และมีผลตอบแทนไปยังผู้ที่มีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทฯ จะลงทุนในกิจการของบริษัทที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ จะร่วมลงทุนในบริษัทอื่นที่ทำธุรกิจที่มีความใกล้เคียงกัน หรือสอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมให้มีการดำเนินการที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกัน

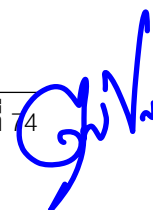
การพิจารณาการลงทุนในบริษัทอื่นนั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบและ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องเป็นไปตาม กฎ ระเบียบ หรือกฎเกณฑ์ว่าด้วยการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามที่ได้ ประกาศโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.



5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน และการดำเนินธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด



6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 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	:	312,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	:	311,999,997 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	0.50 บาท

6.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

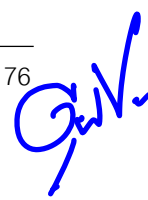
บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0125557002692
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์	:	02-834-4938-40
โทรสาร	:	02-834-4954
ทุนจดทะเบียน	:	80,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว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

6.3 ข้อมูลของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

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

ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพร์ชวอเตอร์โฮสท์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2344-1000
โทรสาร : 0-2286-4440

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



ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหลักทรัพ์และผู้ถือหุ้น

7.1 จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ทุนจดทะเบียน	:	312,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	:	311,999,997 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	:	623,999,994 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	0.50 บาท

7.2 ผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

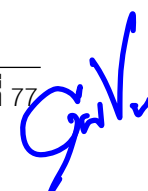
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีการกระจายการถือหุ้นดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	311,999,997	100
ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย		
▪ นิติบุคคล	173,684,748	27.84
▪ บุคคลธรรมดา	398,315,038	63.83
รวม	571,999,786	91.67
ผู้ถือหุ้นสัญชาติต่างดาว		
▪ นิติบุคคล	52,000,208	8.33
▪ บุคคลธรรมดา	-	-
รวม	52,000,208	8.33

7.2.1 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
		จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท คุณาวลัย จำกัด	156,000,000	25.00
2	นายคุณา เทวอักษร	68,505,120	10.98



ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
		จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
3	วิสด้า อินเวสเมนต์ ลิมิตเต็ด	52,000,208	8.33
4	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	46,027,124	7.38
5	นายไพศาล ศังขวณิช	27,768,996	4.45
6	นายณรงค์เดช สายพรชัย	24,521,100	3.93
7	นางสุพิชชา สายพรชัย	23,867,828	3.82
8	นางสาวสวาทวีร์ น้อมล้อม	20,224,484	3.24
9	นางสาวสุจิตา เทวอักษร	16,744,000	2.68
10	บริษัท ดุลยา จำกัด	12,480,000	2.00
11	นายปริญญ์ เทวอักษร	12,480,000	2.00
	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	163,381,134	26.18
	ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย 498 ราย	571,999,786	91.67
	ผู้ถือหุ้นต่างด้าว 1 ราย	52,000,208	8.33
	รวม	623,999,994	100.00

7.2.2 ข้อจำกัดการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว

บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติสามารถถือครองหุ้นของบริษัทฯ รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับบริษัทข้อ 11

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด) สัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติมีจำนวนร้อยละ 8.33

7.2.3 การถือหุ้นไขว้

บริษัทฯ ไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มของบริษัท หรือมีโครงสร้างการถือหุ้นแบบปัวรามิดในกลุ่มของบริษัท หรือมีการถือหุ้นไขว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ จึงไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และไม่เกิดกระบวนการที่เป็นการครองอำนาจกิจการ

7.2.4 การซื้อหุ้นคืน (Treasury Stock)

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีนโยบายเกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืน

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

▪ หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนตามวงเงินที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนตามวงเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ระยะสั้น และ/หรือ ตราสารหนี้ระยะยาวในรูปแบบของตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) และ/หรือ หุ้นกู้ (Bond) ภายใต้วงเงินรวมไม่เกิน 1,000,000,000 บาท

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

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล หลังหักเงินสำรองตามกฎหมายในแต่ละปีจากงบเฉพาะกิจการ โดยบริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเป็นหลัก และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของ

บริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการดำเนินงาน แผนการขยายธุรกิจ แผนการลงทุน ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามความเห็นสมควรหรือความเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท โดยมติคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายปันผลจะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีการจ่ายปันผลระหว่างกาล คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้ดำเนินการได้เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรสมควรพอที่จะจ่ายเงินปันผลโดยไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แล้วรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

(หน่วย : บาท)

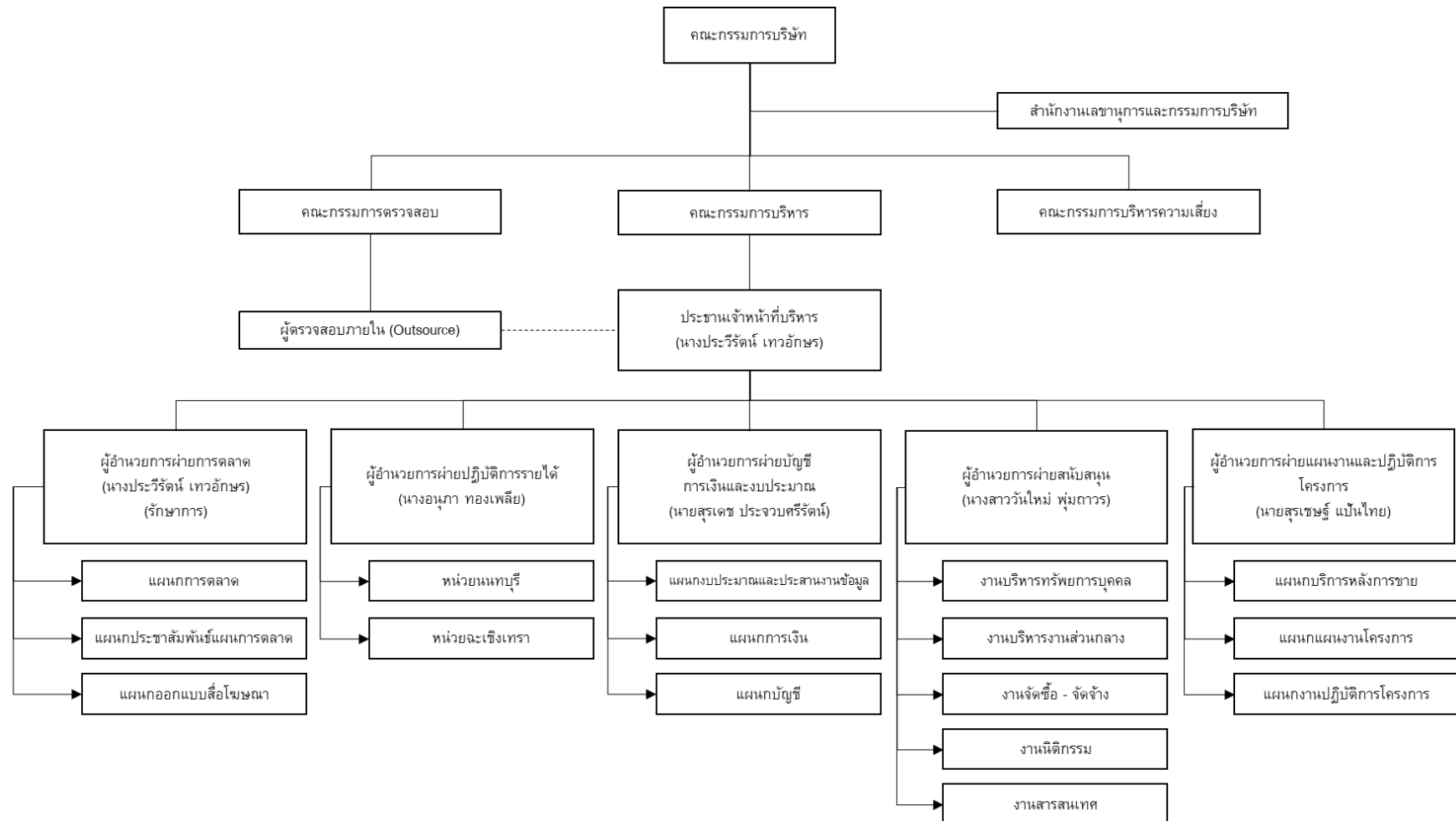
รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
1. กำไรสุทธิ	7,066,166	(5,506,668)	53,316,957	84,840,688
2. หักสำรองตามกฎหมายร้อยละ 5 (ถ้ามี)	-	-	(3,378,271)	(4,240,534)
3. กำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย	7,066,166	(5,506,668)	49,938,686	80,570,154
4. จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	2,250,000	225,000,000	600,000,000	623,999,994
5. เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นทั้งปี (บาท/หุ้น)	13.33	0.10	0.10	0.11
▪ เงินปันผลจ่ายระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	-	-	0.06	0.03
- เงินสดปันผล	-	-	0.06	0.03
- หุ้นปันผล	-	-	-	-
▪ เงินปันผลจ่ายงวดสุดท้าย (บาท/หุ้น)			0.04	0.08
- เงินสดปันผล	13.33	0.10	0.02	0.03
- หุ้นปันผล			0.02 (25 : 1)	0.05 (10 : 1)
6. รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น	30,000,000	22,500,000	51,000,000	68,640,000

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม

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

8. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



โครงสร้างองค์กรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย คณะกรรมการ 4 ชุด คือ

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

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

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 องค์ประกอบของคณะกรรมการ ประกอบด้วย

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

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

โดยมีองค์ประกอบ คุณสมบัติ และการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รายละเอียดดังนี้

8.1 คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ในการดำเนินงานนั้นกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายธวัชชัย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการบริหาร
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
7. นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการ และกรรมการบริหาร
8. นายปฏิญญา เทวอักษร	กรรมการ
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท	

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายคุณา เทวอักษร นางประวีรัตน์ เทวอักษร และ นายไพศาล ศังขวณิช กรรมการสองในสามคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อีกทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร ซึ่งเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการและการบริหารงานประจำไว้อย่างชัดเจน

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการ

- 1) เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ และเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทส่งหนังสือนัดประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) มีบทบาทในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3) ควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะนำเสนอข้อมูล สนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการซักถามและแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ ควบคุมประเด็นในการอภิปรายและสรุปมติที่ประชุม

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

8.2 คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

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 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

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

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

8.3 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

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

8.4 คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

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

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริหาร

- มีอำนาจดำเนินการ และดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริหาร ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย

บทบาทหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ โดยบริหารงานตามแผนและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท อย่างเคร่งครัด ซื่อสัตย์ สุจริต และรักษาผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ไม่ทำการใดที่มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะที่ขัดแย้งกับบริษัทฯ และบริษัทฯ

8.5 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
2. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
3. นางอนุภา ทองเปลือย	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
4. นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
5. นายสุรเชษฐ์ เป้ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
โดยมีนางสาวสุภาภรณ์ จุลวัฒน์ ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการผู้บริหาร	

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

8.6 เลขานุการบริษัท

เพื่อให้เป็นไปตามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวกุลิสรา ธีญญวักย์ ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท (โปรดดูคุณสมบัติในเอกสารแนบ 1)

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

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

1. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องรับทราบ พร้อมทั้งให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ นโยบาย และข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ ที่คณะกรรมการบริษัทต้องทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อกำหนด และ/หรือ ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่มีนัยสำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
2. จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสาร ดังนี้
 - (1) ทะเบียนกรรมการ
 - (2) หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ
 - (3) รายงานประจำปีของบริษัท
 - (4) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

3. ดำเนินการให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และบุคคลอื่นที่คณะกรรมการบริษัทเห็นควรให้มีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้ส่วนเสีย จัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย พร้อมทั้งเก็บรักษารายงานดังกล่าว รวมถึงส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียรายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
 - (1) กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ “รายงานการมีส่วนได้เสีย” (หมายถึง กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้เกี่ยวข้องให้บริษัทฯ ทราบ)
 - (2) เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
 - (3) ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
5. จัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท รวมถึงข้อพึงปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบันทึกการรายงานการประชุม
6. ติดตามและดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานดังกล่าว
7. ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้น
8. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

8.7 การประชุมคณะกรรมการ

การกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

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

■ ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2563

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด							
		คณะกรรมการบริษัท (ประชุม 9 ครั้ง)		คณะกรรมการตรวจสอบ (ประชุม 4 ครั้ง)		คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ประชุม 4 ครั้ง)		คณะกรรมการบริหาร (ประชุม 9 ครั้ง)	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1.นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท	9/9	100%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
2.นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	9/9	100%	4/4	100%	n/a	n/a	n/a	n/a
3.นายนวนินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	8/9	89%	4/4	100%	n/a	n/a	n/a	n/a
4.นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	9/9	100%	4/4	100%	4/4	100%	n/a	n/a
5.นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร	9/9	100%	n/a	n/a	4/4	100%	9/9	100%
6.นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร	8/9	89%	n/a	n/a	4/4	100%	9/9	100%
7.นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการ กรรมการบริหาร	9/9	100%	n/a	n/a	n/a	n/a	9/9	100%

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด							
		คณะกรรมการ บริษัท (ประชุม 9 ครั้ง)		คณะกรรมการ ตรวจสอบ (ประชุม 4 ครั้ง)		คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง (ประชุม 4 ครั้ง)		คณะกรรมการ บริหาร (ประชุม 9 ครั้ง)	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
8.นายปัญญา เทวอักษร	กรรมการ	9/9	100%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
9.นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	9/9	100%

▪ ร้อยละของการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการทั้งคณะและกรรมการรายบุคคล ปี 2563

ภาพรวมการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยทุกคณะ	คิดเป็นร้อยละ 99.3
▪ คณะกรรมการบริษัท	คิดเป็นร้อยละ 97.2
▪ คณะกรรมการตรวจสอบ	คิดเป็นร้อยละ 100.0
▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คิดเป็นร้อยละ 100.0
▪ คณะกรรมการบริหาร	คิดเป็นร้อยละ 100.0
การเข้าร่วมประชุมของกรรมการบริษัทรายบุคคล	คิดเป็นร้อยละ 97.2 เข้าร่วมประชุมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75.0

8.8 วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสม โดยปัจจุบันมีกรรมการบริษัท ทั้งหมด 8 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน กรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน ทั้งนี้ กรรมการแต่ละท่านมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

รายชื่อ	วันที่แต่งตั้งจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งล่าสุด	ประเภทของ กรรมการ	การสรรหา/การแต่งตั้ง (AGM) เป็นกรรมการ ในปี 2564	ครบวาระครั้ง ถัดไป
นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	2562	กรรมการอิสระ	ไม่ใช่	2565
นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	2562	กรรมการอิสระ	ใช่	2567
นายณวัฒน์ ประสพเนตร	2563	กรรมการอิสระ	ไม่ใช่	2566
นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	2563	กรรมการอิสระ	ไม่ใช่	2566
นายคุณา เทวอักษร	2562	กรรมการบริษัท	ใช่	2567
นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	2562	กรรมการบริษัท	ไม่ใช่	2565
นายไพศาล ศังขฉนิช	2562	กรรมการบริษัท	ไม่ใช่	2565
นายปฏิญญา เทวอักษร	2563	กรรมการบริษัท	ไม่ใช่	2566

8.9 รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

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

รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

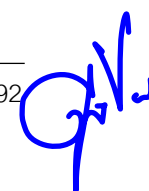
รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)			หมายเหตุ
		ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)	
1	นายคุณา เทวอักษร	46,400,000	68,505,120	22,105,120	กรรมการบริษัท
	คู่สมรส	40,939,800	46,027,124	5,087,324	กรรมการบริษัท
	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร				
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	

ลำดับ	รายชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)			หมายเหตุ
		ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)	
2	นางประวีรรัตน์ เทวอักษร	40,939,800	46,027,124	5,087,324	กรรมการบริษัท
	คู่สมรส	46,400,000	68,505,120	22,105,120	กรรมการบริษัท
	นายคุณา เทวอักษร				
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-
3	นายไพศาล ตั้งขวณิช	26,210,200	27,768,996	1,558,796	กรรมการบริษัท
	คู่สมรส	-	-	-	-
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-
4	นายปฏิญญา เทวอักษร	12,000,000	12,480,000	480,000	กรรมการบริษัท
	คู่สมรส	-	-	-	-
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-

รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการบริหาร และผู้บริหารของบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)			หมายเหตุ
		ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)	
1	นายคุณา เทวอักษร	46,400,000	68,505,120	22,105,120	กรรมการบริหาร
	คู่สมรส	40,939,800	46,027,124	5,087,324	กรรมการบริหาร /ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร
	นางประวีรรัตน์ เทวอักษร				
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	
2	นางประวีรรัตน์ เทวอักษร	40,939,800	46,027,124	5,087,324	กรรมการบริหาร /ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร
	คู่สมรส	46,400,000	68,505,120	22,105,120	กรรมการบริหาร
	นายคุณา เทวอักษร				
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-
3	นายไพศาล ตั้งขวณิช	26,210,200	27,768,996	1,558,796	กรรมการบริหาร
	คู่สมรส	-	-	-	-
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-
4	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	1,000,000	1,040,000	40,000	กรรมการบริหาร /ผู้บริหาร
	คู่สมรส	-	-	-	-
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-



ลำดับ	รายชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)			หมายเหตุ
		ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)	
5	นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย	700,000	728,000	28,000	ผู้บริหาร
	คู่สมรส	500,000	520,000	20,000	-
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-
6	นางอนุภา ทองเปลือย	200,000	208,000	8,000	ผู้บริหาร
	คู่สมรส	-	-	-	-
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-
7	นางวันใหม่ พุ่มถาวร	1,000,000	1,040,000	40,000	ผู้บริหาร
	คู่สมรส	-	-	-	-
	บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	-

8.10 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่จูงใจในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทเป็นหลัก และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละคน

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

■ นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหาร (กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ) แต่บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารเท่านั้น

- นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารบริษัทย่อย
กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีร่วมกันกับบริษัทย่อย จะไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ สำหรับการเป็นกรรมการและผู้บริหารบริษัทย่อย
- นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร
บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริหารที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ

8.10.1 ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

- ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

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

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยสำหรับปี 2563 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,700,000.-บาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือน และเบี้ยประชุม กรณีค่าตอบแทนส่วนที่เหลือมอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเป็นบำเหน็จสำหรับกรรมการตามความเหมาะสมต่อไป โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2563

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทประกอบด้วย

- 1) ค่าตอบแทนรายเดือน ซึ่งจ่ายตามภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยจ่ายให้เป็นประจำทุกเดือนในขณะดำรงตำแหน่ง
- 2) ค่าเบี้ยประชุม ซึ่งจ่ายค่าตอบแทนเมื่อเข้าประชุมแต่ละครั้ง และจ่ายเป็นรายครั้งเฉพาะครั้งที่เข้าร่วมประชุม โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
- 3) บำเหน็จกรรมการ ซึ่งจ่ายให้กรรมการปีละ 1 ครั้ง โดยพิจารณาจาก ผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2563 และจำนวนเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยในรูปแบบของค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม และบำเหน็จกรรมการ ในปี 2563 ดังนี้

ประเภทคำตอบแทน	คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการชุดย่อย		หมายเหตุ
	ประธาน	กรรมการ	ประธาน	กรรมการ	
1. ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/คน/เดือน)	40,000	20,000	25,000	20,000	ค่าตอบแทนรายเดือนจะได้รับเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น
2. ค่าเบี้ยประชุม (บาท/คน/ครั้ง)					
- ค่าเบี้ยประชุม	10,000	10,000	5,000	5,000	
- ค่าเบี้ยประชุมรับรองงบการเงิน	15,000	15,000	-	-	จ่ายไม่เกิน 4 ครั้ง/ปี
3. บำเหน็จกรรมการ	ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือมอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเป็นบำเหน็จสำหรับกรรมการตามความเหมาะสมต่อไป โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ และคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในปี 2563				

หมายเหตุ : 1. ค่าตอบแทนรายเดือนจะได้รับเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น
 2. กรรมการที่ได้รับเงินเดือนจากการเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม

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

สำหรับกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบด้วย ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนเพียงตำแหน่งเดียว โดยในกรณีที่ค่าตอบแทนรายเดือนของทั้งสองตำแหน่งมีอัตราที่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่ง แต่ในกรณีที่ค่าตอบแทนดังกล่าวมีอัตราที่ไม่เท่ากัน ให้ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งที่มีอัตราสูงกว่า และสำหรับเบี้ยประชุม หากมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในวันเดียวกัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมทั้งสองตำแหน่ง

สรุปค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ในปี 2563 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,700,000.- บาท ประกอบด้วย

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
1) ค่าตอบแทนประจำ (รายเดือน)	1,860,000.00
2) ค่าเบี้ยประชุม	
▪ คณะกรรมการบริษัท	650,000.00
▪ คณะกรรมการตรวจสอบ	60,000.00
▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	40,000.00

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
■ คณะกรรมการบริหาร	45,000.00
3) บำเหน็จกรรมการ	1,045,000.00

(รายละเอียดตามที่แสดงในตาราง ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2563)

ตารางค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2563 มีดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)						
		ค่าตอบแทน รายเดือน ¹	เบี้ยประชุม ¹				บำเหน็จ ¹	ค่าตอบแทน รวม
			BOD	AC	RMC	EXCOM		
1. นายรัชชัย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท	480,000.00	110,000.00	n/a	n/a	n/a	232,222.22	822,222.22
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	300,000.00	110,000.00	20,000.00	n/a	n/a	169,246.70	599,246.70
3. นายณวัฒน์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	240,000.00	100,000.00	20,000.00	n/a	n/a	141,694.92	501,694.92
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	300,000.00	110,000.00	20,000.00	20,000.00	n/a	177,118.64	627,118.64
5. นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร	300,000.00	110,000.00	n/a	20,000.00	45,000.00	186,958.57	661,958.57
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร2	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร	-	-	n/a	-	-	-	-
7. นายไพศาล ศังขวณิช2	กรรมการ กรรมการบริหาร	-	-	n/a	n/a	-	-	-
8. นายปวิญญา เทวอักษร	กรรมการ	240,000.00	110,000.00	n/a	n/a	n/a	137,758.95	487,758.95

รายชื่อ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)						
		คำตอบแทน รายเดือน ¹	เบี้ยประชุม ¹				บำเหน็จ ¹	คำตอบแทน รวม
			BOD	AC	RMC	EXCOM		
9. นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์ ²	กรรมการบริหาร	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	-
รวม		1,860,000.00	650,000.00	60,000.00	40,000.00	45,000.00	1,045,000.00	3,700,000.00

หมายเหตุ 1. ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีมติอนุมัติคำตอบแทนกรรมการและบำเหน็จกรรมการ ภายใต้วงเงินไม่เกิน 3,700,000.-บาท โดยแบ่งเป็นคำตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุม ส่วนที่เหลือให้ประธานกรรมการจัดสรรเป็นบำเหน็จกรรมการ

2. กรรมการที่ดำรงตำแหน่งพนักงานและผู้บริหาร จะไม่ได้รับคำตอบแทนทั้งในรูปของค่าเบี้ยประชุม, คำตอบแทนรายเดือน และบำเหน็จกรรมการ

BOD = คณะกรรมการบริษัท	AC = คณะกรรมการตรวจสอบ
RMC = คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	EXCOM = คณะกรรมการบริหาร

■ ค่าตอบแทนอื่นๆ

ในปี 2563 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นๆ

8.10.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

■ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2563 ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารบริษัทฯ 4 ราย แรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และทุกตำแหน่ง เทียบเท่ารายชื่อ 4 รวมทั้งสิ้น 5 ราย และผู้บริหารบริษัทย่อย 1 ราย รวมจำนวนผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 6 ราย โดยแบ่งออกเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ผู้บริหารของบริษัทฯ 4 ราย แรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทุกตำแหน่งซึ่งเทียบเท่ารายชื่อ 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้แก่

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1) นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2) นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ |
| 3) นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย | ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการโครงการ |
| 4) นางอนุภา ทองเปลือย | ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้ |
| 5) นางวันใหม่ พุ่มถาวร | ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน |

ผู้บริหารของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้แก่

- | | |
|---------------------|------------------|
| 1) นายไพศาล ศังวณิช | กรรมการผู้จัดการ |
|---------------------|------------------|

โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังนี้

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	จำนวนคน	ค่าตอบแทน	จำนวนคน	ค่าตอบแทน	จำนวนคน	ค่าตอบแทน
	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)
เงินเดือน	5	9.65	6	9.89	6	10.13
โบนัส	5	-	6	1.50	6	1.49
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	5	0.27	6	0.27	6	0.29
รวม	5	9.92	6	11.66	6	11.91

หมายเหตุ: ค่าตอบแทนผู้บริหารในตารางมีการรวมค่าตอบแทนของนายไพศาล ศังวณิช ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทย่อยแล้ว

■ ค่าตอบแทนอื่นๆ

ในปี 2563 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นๆ

8.11 บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 32 คน 32 คน และ 32 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2561 ¹	ปี 2562	ปี 2563
ฝ่ายการตลาด	4	4	4
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	8	7	8
ฝ่ายบัญชี	4	6	5
ฝ่ายการเงิน	3	2	2
ฝ่ายงบประมาณ	1	1	1
ฝ่ายสนับสนุน			
- งานบุคคล	1	1	1
- งานบริหารงานส่วนกลาง	1	1	1
- งานจัดซื้อ-จัดจ้าง	1	1	1
- งานนิติกรรม	1	1	1
- งานเทคโนโลยีสารสนเทศ	1	1	1
- งานรับ-ส่งเอกสาร	1	1	1
ฝ่ายบริการหลังการขาย	2	2	2
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานประจำ)	0	0	0
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	0	1	0
สังกัดผู้บริหาร (พนักงานขับรถ)	1	1	1
เลขานุการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2	2	2
เลขานุการบริษัท	1	1	1
รวม	32	33	32

หมายเหตุ : 1 กลุ่มบริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กร โดยได้โยกย้ายพนักงานที่ทำงานด้านเกี่ยวกับการก่อสร้างมาสังกัดกับบริษัทย่อย ในเดือนธันวาคม 2561

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 17 คน 16 คน และ 17 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้



ฝ่าย (หน่วย:คน)	ปี 2561 ¹	ปี 2562	ปี 2563
ฝ่ายปฏิบัติการรายได้	1	1	1
ฝ่ายบัญชี	1	1	1
ฝ่ายงบประมาณ	1	0	0
ฝ่ายบริการหลังการขาย	3	3	3
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานประจำ)	7	7	8
ฝ่ายปฏิบัติการโครงการ (พนักงานรายวัน)	4	4	4
รวม	17	16	17

หมายเหตุ : 1 กลุ่มบริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กร โดยได้โยกย้ายพนักงานที่ทำงานด้านการก่อสร้างมาสังกัดกับบริษัทย่อย ในเดือนธันวาคม 2561

ค่าตอบแทนพนักงาน

■ ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 มีจำนวนรวม 12.49 ล้านบาท 12.81 ล้านบาทและ 17.41 ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน
	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)	(คน)	(ล้านบาท)
เงินเดือน	30	10.88	30	11.72	32	16.28
โบนัส	30	1.34	30	0.81	32	0.83
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	25	0.27	25	0.28	31	0.30
รวม		12.49		12.81		17.41

■ ค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทย่อย (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 มีจำนวนรวม 3.93 ล้านบาท 5.77 ล้านบาทและ 7.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน	จำนวนคน	จำนวนเงิน
	(คน)	(บาท)	(คน)	(บาท)	(คน)	(บาท)
เงินเดือน	17	3.84	16	5.24	17	6.73
โบนัส	17	0	16	0.41	17	0.64
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	13	0.09	12	0.03	13	0.13
รวม		3.93		5.77		7.50

โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท

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

การจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทฯ

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

การกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและความเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และอยู่ในอัตราที่จะต้องสามารถแข่งขันได้ และเพื่อดึงดูดใน จูงใจและรักษาผู้บริหารและพนักงานซึ่งมีความสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ในระยะยาว

สำหรับการจ่ายโบนัสนั้น จะดำเนินการจ่ายโดยให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละปี อีกทั้งพิจารณา ร่วมกับการประเมินผลการปฏิบัติงาน (OKRs) ของผู้บริหารและพนักงานแต่ละบุคคล เพื่อให้การพิจารณาสอดคล้องกับผล การดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว

ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนของตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วน บุคคล

การเข้าอบรมของกรรมการและผู้บริหาร

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม/สัมมนา
1. นายคุณา เทวอักษร	- งานเสวนา Transforming to Succeed in an Age of Uncertainty - งานเสวนา How Thai Medium Enterprises Can Make the People Transformation Required to Shift and Reinvent Their Future Business
2. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	- Problem Solving and Decision Making in Action - วิทยากร ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย หัวข้อ “ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563 ในมุมมองของนักพัฒนาที่ดิน” จัดโดย โรงเรียนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกับ บริษัท Agency For Real Estate Affairs - งานเสวนา Transforming to Succeed in an Age of Uncertainty - งานเสวนา How Thai Medium Enterprises Can Make the People Transformation Required to Shift and Reinvent Their Future Business

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม/สัมมนา
3. นายไพศาล คังขวณิช	- LEADex Boot Camp 2020 - Problem Solving and Decision Making in Action
4. นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์	- หลักสูตร CFO Refresher รุ่นที่ 1 - THE NEW CFO (CRISIS FINANCIAL OFFICER)

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

การพัฒนาระบบการบริหารค่าจ้างเงินเดือน

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

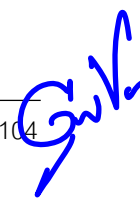
ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิหรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

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

สำหรับด้านโครงสร้างการบริหารงานนั้น บริษัทฯ มีนโยบายการพิจารณาแต่งตั้งหรือเลื่อนตำแหน่งให้เหมาะสมเป็นประจำปีสำหรับพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ ตามแผนงานของความเจริญก้าวหน้าทางอาชีพ (Career Pat) รวมทั้งการสนับสนุนพนักงานให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่องในการทำงาน



สำหรับการบริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ นั้น คณะกรรมการและบริษัทฯ สนับสนุนให้เข้าร่วมการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักสูตรอื่นๆ เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และทักษะของการดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารซึ่งเป็นการพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการพัฒนาองค์กร

รายละเอียดการเข้าอบรมในปี 2563 ที่บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมให้กับพนักงาน ดังนี้

จำนวนหลักสูตรที่จัดอบรม	8 หลักสูตร
- การอบรมภายใน	168 ชั่วโมง
- การอบรมภายนอก	60 ชั่วโมง
จำนวนชั่วโมงการจัดฝึกอบรมต่อปี	228 ชั่วโมง
จำนวนพนักงานที่เข้าการฝึกอบรมต่อปี	21 คน
จำนวนชั่วโมงเฉลี่ยในการฝึกอบรมของพนักงานต่อปี	10.85 ชั่วโมง

โดยอบรมหลักสูตรดังต่อไปนี้

- 1) หลักสูตรการพัฒนาบุคลากรภาพในการให้บริการ และการไลฟ์สด จำนวน 12 ชั่วโมง จำนวน 14 ท่าน คิดเป็น 168 ชั่วโมง
- 2) หลักสูตรกลยุทธ์การจัดซื้อแบบมีอาชีพ จำนวน 6 ชั่วโมง
- 3) หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารค่าจ้าง-เงินเดือน จำนวน 6 ชั่วโมง
- 4) หลักสูตร CFO Refresher จำนวน 6 ชั่วโมง
- 5) หลักสูตร The New CFO จำนวน 12 ชั่วโมง
- 6) หลักสูตร Problem Solving and Decision Making in Action จำนวน 6 ชั่วโมง จำนวน 3 ท่าน
- 7) หลักสูตร TFRS 9 เครื่องมือทางการเงิน (หลักการนำไปใช้ และตัวอย่างประกอบความเข้าใจ) จำนวน 6 ชั่วโมง
- 8) หลักสูตร ข้อความระวังในการจัดทำงบการเงิน การปิดบัญชี และการนำเสนองบการเงินให้สอดคล้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินก่อนนำเสนองบการเงินในปี 2563 จำนวน 6 ชั่วโมง

การดูแลความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในที่ทำงาน

เพื่อให้พนักงานมีสุขภาพกาย สุขภาพใจที่ดี และมีความปลอดภัยในการทำงาน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการดูแลความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของบริษัทฯ โดยมีการสื่อสาร และกฎระเบียบต่างๆ ดังนี้

- การตรวจสุขภาพประจำปี เพื่อให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดี โดยบริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงานทุกคนปีละ 1 ครั้ง
- การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการปฏิบัติงานให้ถูกสุขลักษณะ และปลอดภัย เช่น การพ่นฆ่าเชื้อ



- การสื่อสารเรื่องแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยการกำหนดให้พนักงานดูแลความสะอาดและความเรียบร้อยให้เป็นระเบียบในสถานที่ทำงาน
- การส่งเสริมกิจกรรมกีฬาและสันทนาการ เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีการออกกำลังกายเพื่อสุขภาพที่แข็งแรง และคลายเครียดจากการทำงาน เช่น การจัดกิจกรรมแข่งตีปิงปอง, การจัดชมรม

ทั้งนี้ ในปี 2563 พนักงานของบริษัทฯ ประสบภัยอันตรายจากการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน ลาป่วย และเจ็บป่วยจากการทำงาน ดังนี้

ประเภท	จำนวน (คน)
การเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	0
การลาป่วย*	19
การเจ็บป่วยจากการทำงาน	0

หมายเหตุ * สถิติการเจ็บป่วยทั่วไปของพนักงานซึ่งไม่ได้เกิดจากการทำงาน

การดูแลเรื่องค่าตอบแทนและสวัสดิการ

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีสวัสดิการในด้านอื่นๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การตรวจสุขภาพประจำปี ชุดฟอร์มพนักงาน เงินช่วยเหลือพนักงานด้านต่างๆ เป็นต้น

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

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

โดยในปี 2563 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อเป็นการสนับสนุนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- บริษัทฯ ได้สื่อสารคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันให้พนักงานทุกคนในบริษัทฯ รับทราบ โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ การประกาศทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) การขอความร่วมมือให้พนักงานอ่านคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การกรอกแบบประเมินความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานและคู่ค้า
- คณะกรรมการบริษัทติดตามความคืบหน้าการดำเนินการด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน และการรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนตามที่กำหนด ซึ่งในปี 2563 บริษัทฯ ไม่พบเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยให้เป็นปัจจุบัน และครอบคลุมถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทให้ครบถ้วนและสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยที่ได้จัดทำขึ้น
- ปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเพิ่มเติมนโยบายและหลักเกณฑ์การดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และการเสริมสร้างให้กระบวนการทำงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีความชัดเจน และมีคุณภาพมากขึ้น โดยระบุการให้มีข้อกำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่ง ซึ่งจะพิจารณาจากปัจจัยด้านคุณสมบัติของบุคคลและโครงสร้างของคณะกรรมการรวมถึงการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ
- กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำทุกปี และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
- ทบทวนนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มีความเป็นปัจจุบัน และสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

รางวัลด้านการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้รับรางวัลดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ได้รับคะแนน 93 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ของบริษัทจดทะเบียน (AGM Assessment Program) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investor Association)
- บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยได้รับคะแนน 79 คะแนน ซึ่งอยู่ในคะแนนระดับ “ดี” หรือ ตราสัญลักษณ์ 3 ดวง  จากการประกาศผลโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2563 (2020 CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors - IOD)



การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ไปปรับใช้

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

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

ประเด็นที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติ	เหตุผล/คำชี้แจง
การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการโดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)	ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้เลือกตั้งกรรมการโดยวิธีคะแนนเสียงข้างมาก และผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่
การเปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยคำตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้แบบ 56-1 และแบบ 56-2 โดยจะอยู่รวมกับผู้บริหาร 4 รายแรก ทั้งรูปแบบตัวเงิน เช่น เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และคำตอบแทนอื่นๆ เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วนตัว จึงเปิดเผยรวมกับผู้บริหาร 4 รายแรก

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 และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการจนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้เป็นแนวทางในการบริหารองค์กร



และทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใดๆ ของบริษัทฯ เป็นไปอย่างเป็นธรรมและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

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

หลักการและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) 8 หลักปฏิบัติ ดังนี้

หลักปฏิบัติที่ 1	ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้าง คุณค่าให้แกกิจการอย่างยั่งยืน (Establish Clear Leadership Role and Responsibilities of the Board)
หลักปฏิบัติที่ 2	กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน (Define Objectives that Promote Sustainable Value Creation)
หลักปฏิบัติที่ 3	เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล (Strengthen Board Effectiveness)
หลักปฏิบัติที่ 4	สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management)
หลักปฏิบัติที่ 5	ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ (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)

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 ที่สำคัญเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ การตลาด และสภาพการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รวมถึงกำหนดวัตถุประสงค์ทางการเงิน แผนธุรกิจต่าง ๆ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรที่สำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย พร้อมทั้งควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามกลยุทธ์และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- (2) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ และสามารถจัดการปัญหาและอุปสรรคที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลา
- (3) กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ
- (4) พิจารณาดำเนินการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวข้องตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (5) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการของคณะกรรมการชุดย่อย และประธานคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่สนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามความเหมาะสมและความจำเป็น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยและคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ
- (6) พิจารณาแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรณีที่ตำแหน่งว่างลง

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

หลักปฏิบัติ 1.2 และแนวปฏิบัติ 1.2

คณะกรรมการบริษัทควรกำกับดูแลกิจการให้นำไปสู่ผล (governance outcome) อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) สามารถแข่งขันได้และมีผลประกอบการที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว
- 2) 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 อย่างสม่ำเสมอ และสนับสนุนให้มีการสื่อสารไปสู่ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนในบริษัทฯ เพื่อให้รับทราบและยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

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

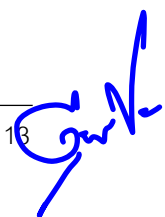
จรรยาบรรณทางธุรกิจ

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

หลักปฏิบัติ 1.3 และแนวปฏิบัติ 1.3

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

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



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

หลักปฏิบัติ 1.4 และแนวปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการควรเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจ สามารถสอบทานการบริหารงาน และให้การบริการจัดการบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีความโปร่งใส ดังนี้

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

- ประธานกรรมการบริหาร : เป็นผู้ที่มีอำนาจในการกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริหารภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร : เป็นผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ โดยบริหารงานตามแผนและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท อย่างเคร่งครัด ซื่อสัตย์ สุจริต และรักษาผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ไม่ทำการใดที่มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะที่ขัดแย้งกับบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย

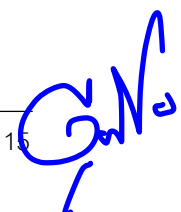
แต่ถึงแม้ว่าคณะกรรมการบริษัทได้การกระจายอำนาจให้คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงาน แต่คณะกรรมการบริษัทก็ยังคงสงวนสิทธิเรื่องสำคัญไว้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

- แผนกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และงบประมาณ
 - ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริหาร
 - การลงทุนในธุรกิจใหม่
 - นโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ
 - การตกลงเข้าทำสัญญาที่สำคัญ
 - นโยบายการจ่ายเงินปันผล
- (1) คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งได้มีการระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกท่าน 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 ประจำปีของบริษัท สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

เพื่อกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคม เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

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

BRAND BELIEF	“ความสุข สร้างบ้าน” คุณาลัย...เชื่อว่า ความสุขที่แท้จริง คือความอุ่นกายสบายใจ เราจึงสร้างบ้านบนรากฐานอันแข็งแกร่งนั้น เพื่อให้บ้านทุกหลังที่นี่...เป็นที่ที่คุณอยากกลับมาใช้ชีวิตในทุกวัน
BRAND VISION	ดำเนินธุรกิจด้วย “ความจริงใจ” เพื่อให้ทุกคนมี “ความสุข”
BRAND MISSION	หลักปรัชญาการบริหารงานของคุณาลัยที่ตั้งมั่นและได้นำพาบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่อง คือความมุ่งมั่นสร้างความสุขในการใช้ชีวิตให้กับบุคคลทั้ง 4 กลุ่ม กลุ่มที่ 1 ความสุขของลูกค้า คือ สิ่งดีที่เรามุ่งมั่นตั้งใจมอบให้กับลูกค้า ด้วยบ้านที่ดี ทำเลดี สิ่งแวดล้อมดี ราคาสมเหตุผล ผล ดูแลรักษาง่าย อยู่สบาย และสามารถใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุข กลุ่มที่ 2 ความสุขของผู้ถือหุ้น และพันธมิตร คือ การทำงานร่วมกันอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ ใจดีต่อกลุ่มผู้ถือหุ้นและคู่ค้า ซึ่งการยึดมั่นในจริยธรรมที่ดีจะทำให้เรามีแต่พันธมิตรทางธุรกิจชั้นยอด กลุ่มที่ 3 ความสุขของพนักงานภายในองค์กร คือ การปกครองทีมงานด้วยความเมตตา โอบอ้อมอารี ให้ความใส่ใจ และให้โอกาส

	การเจริญเติบโตในหน้าที่การงานของพนักงานทุกคน เพื่อให้ทุกคนทำงานร่วมกันอย่างมีความสุข กลุ่มที่ 4 ความสุขของส่วนรวม คือ ความสุขของชุมชนในชุมชนรอบๆโครงการที่เราเข้าไปถึงโดยจะเก็บสิ่งที่ดีของชุมชนนั้นไว้ พร้อมกับมอบสิ่งแวดล้อมใหม่ที่ดีขึ้น เพื่อให้ความสุขขยายออกไปสู่ใครๆในวงกว้าง
BRAND POSITIONING	เรามีความมุ่งมั่นในการยกระดับวิถีชีวิตแบบไทย โดยเน้นที่อยู่ออาศัยในย่านชานเมืองเป็นหลัก มีสินค้าเป็น “บ้าน” ที่อยู่สบาย ดูแลง่าย มีความสุข มีเสน่ห์ และมีความเป็นบ้านที่ให้ผู้อยู่ได้มีโอกาสต่อเติมรูปแบบชีวิตในแบบของตนเอง
BRAND IDEA	“สร้างพื้นที่ สร้างความสุข”

หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ (Strengthen Board Effectiveness)

หลักปฏิบัติ 3.1 และแนวปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่ององค์ประกอบ คุณสมบัติ สัดส่วนกรรมการอิสระ วาระการดำรงตำแหน่ง และการกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการบริษัทจะไปดำรงตำแหน่งกรรมการ เพื่อให้มีความเหมาะสมและจำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

3.1.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความหลากหลายในโครงสร้าง (Board Diversity) ทั้งในด้านเพศ ความเชี่ยวชาญ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในสาขาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)



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

คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 3 ชุด ดังนี้

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ในการทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ และยังสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ

3.1.2 คุณสมบัติของกรรมการ

- 1) กรรมการบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับการไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 2) มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ในการทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม และสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ ซึ่งจะพิจารณาโดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ และความสามารถเฉพาะด้านอื่นๆ

- 3) มีภาวะผู้นำ และสามารถกำกับดูแลการดำเนินการของผู้บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล
- 4) ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ด้วย)

3.1.3 คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

นอกเหนือจากคุณสมบัติตามข้อ 3.1.2 ข้างต้น กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด อีกทั้งต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้อย่างเท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้ดังนี้

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

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นประจำ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การ

ให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

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

3.1.4 วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

- 1) กรรมการบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และสามารถได้รับเลือกกลับเข้ามาเป็นกรรมการใหม่ได้

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

3.1.5 การกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการบริษัทจะสามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการ

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ด้วย) เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

หลักปฏิบัติ 3.2 และแนวปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้มีการเลือกตั้งกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ซึ่งบุคคลนั้นต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร โดยประธานกรรมการบริษัทจะต้องเป็นกรรมการอิสระ อีกทั้งยังมีการแบ่งแยกหน้าที่อย่างชัดเจน ประธานกรรมการจะดูแลให้ประเด็นสำคัญทั้งหลายเข้าสู่การพิจารณา โดยประธานกรรมการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)
 - เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ และเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทส่งหนังสือนัดประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาพิจารณา และตัดสินใจอย่างถูกต้องในเรื่องต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท
 - มีบทบาทในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - ควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะนำเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจ
 - สนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถซักถามและแสดงความคิดเห็น พร้อมทั้งใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ ควบคุมประเด็นในการอภิปรายและสรุปมติที่ประชุม
 - สนับสนุนให้กรรมการบริษัทเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม เพื่อควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น รวมถึงบริหารเวลาในการประชุม

- ในการพิจารณาระเบียบวาระที่กรรมการมีส่วนได้เสีย ประธานที่ประชุมจะขอให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียนั้นแสดงตนและงดออกเสียง หรือออกจากที่ประชุมจนกว่าการพิจารณาเรื่องดังกล่าวจะแล้วเสร็จ
 - มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ และปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย พร้อมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร
 - สื่อสารข้อมูลสำคัญต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบ
- (2) ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกับประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงาน โดยบริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร
- (3) บริษัทฯ มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ดังนั้น ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จึงไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกัน โดยทั้งสามตำแหน่งจะต้องได้รับการคัดเลือกและแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมกับตำแหน่ง
- (4) คณะกรรมการบริษัท ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่าบริษัทฯ มีการดำเนินงานและมีการพิจารณากลับกรองอย่างรอบครอบ คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ มีจำนวน 3 คณะ ซึ่งประกอบด้วย
- คณะกรรมการตรวจสอบ
 - คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
 - คณะกรรมการบริหาร
- (5) คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่ให้การบริหารและจัดการและดำเนินงานของบริษัทฯ
- (6) การประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้มีการกำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการทุกท่านรับทราบ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการเตรียมพร้อมและจัดสรรตารางเวลาของตนเอง เพื่อให้สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งมีการกำหนดการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วน โดยในการประชุมมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ล่วงหน้า และมีวาระการติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ รวมถึงมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ



- ทั้งนี้ กรรมการอย่างน้อย 2 คนขึ้นไปมีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะต้องกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
- (7) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ
- (8) การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ
- (9) การประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสม และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น โดยมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม และมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้ ซึ่งผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 3.3 และแนวปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

- (1) คณะกรรมการบริษัท ได้มีมอบหมายอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- (2) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งหรือเสนอขออนุมัติแต่งตั้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อบังคับของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาบททวนลักษณะและคุณลักษณะของกรรมการ (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 2563

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	นายณวัฒน์ พิระสพเนตร	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	นายคุณา เทวอักษร	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	นายไพศาล สังขวณิช	นายปฎิญา เทวอักษร	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	✓				✓	✓	✓	✓	5
ความเชี่ยวชาญทางด้านบัญชีและการเงิน	✓	✓		✓	✓	✓		✓	6
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย		✓		✓					2
ความเชี่ยวชาญทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓		✓					✓	3
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด			✓		✓	✓		✓	4
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

หลักปฏิบัติ 3.4 และแนวปฏิบัติ 3.4

ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจคณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

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

และที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)

หลักปฏิบัติ 3.5 และแนวปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำกับดูแลให้กรรมการทุกท่านมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยในปี 2563 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 9 ครั้ง (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ “ตารางการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ ประจำปี 2563”)
- (2) บริษัทฯ ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยกำหนดการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เกิน 5 แห่ง (นับรวมกรณีที่ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ด้วย)
- (3) กรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้กรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- (4) ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาส หรือข้อมูลของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ของตนเอง คณะกรรมการจะดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม
- (5) กรรมการแต่ละท่านควรเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่จัดในแต่ละปี (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ “ตารางการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ ประจำปี 2563”)

หลักปฏิบัติ 3.6 และแนวปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้มิชอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย (ถ้ามี) และกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้จัดในให้มีการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งดำเนินการให้มั่นใจว่าบริษัทย่อยมีความเข้าใจถูกต้องตรงกัน และเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน
- (2) ส่งตัวแทน แต่งตั้งบุคคลเข้าไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

- (3) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสม รัดกุม และเพียงพอ รวมถึงให้การทำรายการต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 3.7 และแนวปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการทั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการทำงานกรรมการรายบุคคล เพื่อพิจารณาบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละปี เพื่อสามารถนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ได้

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยจะให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำปี เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อทบทวนปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไข และพัฒนาผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้

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

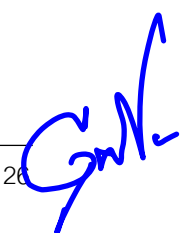
- 1) แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย (รายคณะ) จำนวน 6 หัวข้อ
- 2) แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) จำนวน 3 หัวข้อ

โดยแบบประเมินเป็นตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่

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

วิธีการให้คะแนน

ในแต่ละหัวข้อประเมินแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้



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

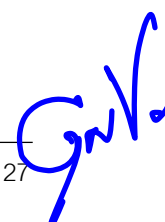
ขั้นตอนและกระบวนการประเมิน

- 1) เลขานุการบริษัทนำเสนอแนวทางในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา
- 2) กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยประเมินตนเองเป็นรายคณะ และรายบุคคล อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเลขานุการบริษัทจะส่งแบบประเมินให้ทุกสิ้นปี และเมื่อประเมินเสร็จเรียบร้อยแล้วกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยจะนำส่งกลับมายังเลขานุการบริษัท
- 3) เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทั้งรายคณะ และรายบุคคล เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาผลประเมิน และแนวทางการพัฒนาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน รวมถึงเพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปี
- 4) เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งรายคณะ และรายบุคคลเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำมาพิจารณา ทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในปีที่ผ่านมา และช่วยให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งหารือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป

โดยหลักเกณฑ์การประเมินผลคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อทั้งหมด ดังนี้

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

ทั้งนี้ ในปี 2563 ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดต่างๆ สรุปได้ดังนี้



แบบประเมิน	ผลประเมิน		
	ปี 2563		
	คะแนนเฉลี่ย	%	ผลการประเมิน
แบบประเมินรายคณะ			
1) การประเมินคณะกรรมการบริษัท	4.87	97.41%	ดีเยี่ยม
2) การประเมินคณะกรรมการชุดย่อย			
■ การประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ	4.98	99.68%	ดีเยี่ยม
■ การประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4.98	99.68%	ดีเยี่ยม
■ การประเมินคณะกรรมการบริหาร	4.98	99.68%	ดีเยี่ยม
แบบประเมินตนเอง	5.00	100.00%	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 และผู้ปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เข้าร่วมการอบรม สัมมนา และพัฒนาความรู้ในหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่กับหน่วยงานหรือสถาบันต่างๆ เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD), ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ฯลฯ เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยบริษัทฯ จะจัดส่งตารางการอบรมหลักสูตรต่างๆ ให้แก่กรรมการ และบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และนำความรู้มาพัฒนาให้เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ

โดยคณะกรรมการบริษัทจำนวน 8 ท่าน ผ่านการอบรมของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตร IOD
1. นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล	- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 31/2003) - หลักสูตร Financial Institution Governance Program (FGP 3/2011)
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 73/2006) - หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AAPC 22/2016)
3. นายวรินทร์ 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)
7. นายไพศาล ศังขวณิช	- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017) - หลักสูตร Director Certification Program (DCP 259/2018)
8. นายปริญญญา เทวอักษร	หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 107/2014)

โดยในปี 2563 กรรมการ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ ได้เข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม/สัมมนา
1. นายคุณา เทวอักษร	- งานเสวนา Transforming to Succeed in an Age of Uncertainty - งานเสวนา How Thai Medium Enterprises Can Make the People Transformation Required to Shift and Reinvent Their Future Business
2. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	- Problem Solving and Decision Making in Action - วิทยากร ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย หัวข้อ “ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563 ในมุมมองของนักพัฒนาที่ดิน” จัดโดย โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกับ บริษัท Agency For Real Estate Affairs - งานเสวนา Transforming to Succeed in an Age of Uncertainty

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม/สัมมนา
	งานเสวนา How Thai Medium Enterprises Can Make the People Transformation Required to Shift and Reinvent Their Future Business
3. นายไพศาล คังขวณิช	- LEADex Boot Camp 2020 - Problem Solving and Decision Making in Action
4. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	- หลักสูตร CFO Refresher รุ่นที่ 1 - THE NEW CFO (CRISIS FINANCIAL OFFICER)

คณะกรรมการมีความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

หลักปฏิบัติ 3.9 และแนวปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และแต่งตั้งเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท โดยมีการดำเนินการดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าตลอดทั้งปี เพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการทุกท่านจะสามารถจัดสรรเวลา เพื่อเข้าร่วมการประชุมได้อย่างพร้อมเพรียงกัน
- (2) กรรมการอย่างน้อย 2 คนขึ้นไป มีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย จะต้องกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
- (3) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ประธานกรรมการจะทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม หากในการประชุมคราวใดประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- (4) การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมากโดยกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน และถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มมากขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น



- (5) เลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุม โดยระบุวัน เวลา สถานที่ และกิจการที่จะประชุมไปยังกรรมการทุกคนล่วงหน้าไม่น้อย 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
- (6) ในการประชุมทุกครั้งประธานที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นและซักถามได้อย่างเต็มที่ สนับสนุนให้ผู้บริหารระดับสูงหรือฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อให้ข้อมูลและชี้แจงรายละเอียดในประเด็นที่เกี่ยวข้องและควบคุมการประชุมให้ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยและกระชับภายในเวลาที่กำหนดไว้
- (7) เลขานุการบริษัทมีหน้าที่จัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จภายใน 14 วันนับจากวันที่ประชุมและเสนอให้กรรมการทุกท่านพิจารณา โดยจะมีการบันทึกรายละเอียดที่น่าเสนอ รวมทั้งความเห็นที่ประชุม และมติที่ประชุมไว้อย่างครบถ้วน และชัดเจน และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมอย่างเป็นระบบ

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

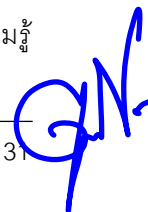
นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนและถูกต้อง โดยเลขานุการบริษัทผ่านการอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย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

หลักปฏิบัติที่ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management)

หลักปฏิบัติ 4.1 และแนวปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการเป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกับผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน โดยพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้



ความสามารถ มีคุณสมบัติเหมาะสม และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร เพื่อความมั่นใจว่าธุรกิจจะดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องหากตำแหน่งดังกล่าวว่างลง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับแผนการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูงคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลเป็นผู้จัดทำ โดยมีการจัดทำแผนพัฒนาบุคลากรเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขึ้นดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังกำหนดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการที่เข้าไปดำรงตำแหน่งต้องไปเป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของบริษัทฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนการเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

คณะกรรมการสนับสนุนส่งเสริมให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร ได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

หลักปฏิบัติ 4.2 และแนวปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

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

คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนทั้งระยะสั้นและระยะยาว ดังนี้

ระยะสั้น :	การจ่ายคำตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน และโบนัส โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการประเมินผลจากดัชนีชี้วัดผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และการประเมินผลด้าน ความเป็นผู้นำขององค์กร การสื่อสาร การมุ่งเน้นให้เกิดความสำเร็จตามเป้าหมายที่บริษัทฯ ได้วางไว้ การบริหารจัดการงานภายในองค์กร
ระยะยาว :	การจ่ายคำตอบแทนในรูปแบบของเงินสทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ สมทบ ให้พร้อมกับส่วนของพนักงาน ซึ่งเป็นไปตามอัตราที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลคำตอบแทนของกรรมการเป็นรายบุคคล และคำตอบแทนของผู้บริหารเป็นจำนวนรวมไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ซึ่งได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์บริษัทฯ (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)

หลักปฏิบัติ 4.3 และแนวปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัทฯ

- (1) คณะกรรมการมีความเข้าใจและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ปัจจุบันไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีผลต่ออำนาจในการควบคุม การบริหารจัดการของบริษัทฯ
- (2) หากมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ (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 มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาความรู้ ศักยภาพของพนักงาน และมีการเปิดเผยจำนวนชั่วโมงเฉลี่ยของการฝึกอบรมพนักงานต่อปี (มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ)
- (2) คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ และระดับความเสี่ยง

หลักปฏิบัติที่ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business)

หลักปฏิบัติ 5.1 และแนวปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการให้ความสำคัญและสนับสนุนการดำเนินการที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ก่อให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม

โดยคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการพัฒนาที่ยั่งยืน และได้ถ่ายทอดลงไปในระดับกลยุทธ์ของหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

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



หลักปฏิบัติ 5.2 และแนวปฏิบัติ 5.2

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

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

■ **ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์**

บริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและมีความเสมอภาค โดยคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมีความตั้งใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และดำเนินการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยยึดถือผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง รวมทั้งไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับต่อบุคคลภายนอก

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทฯ ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความตระหนักและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย รวมถึงนักลงทุน และนักวิเคราะห์ในการรับทราบข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนและสม่ำเสมอ โดยได้สื่อสารผลการดำเนินงานและข้อมูลที่จำเป็นผ่านกิจกรรมการต่างๆ เช่น การพบปะนักลงทุน (Opportunity Day) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเผยแพร่วิดีโอการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ การเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ การเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นต้น

■ **พนักงาน**

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าของบริษัทฯ ที่นำพาบริษัทฯ ไปสู่เป้าหมายทางธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงาน สวัสดิการ สังคม และหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด โดยปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เลือกปฏิบัติเพราะความแตกต่างในด้านบุคลิกลักษณะส่วนบุคคล ไม่มีการแบ่งแยก

ทางด้านชีวิต สวัสดิ์ ถิ่นกำเนิด ศาสนา เพศ อายุ หรือความพิการใดๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องต่อการปฏิบัติงาน การดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และมุ่งมั่นที่จะส่งเสริมให้พนักงานทุกคนมีทัศนคติที่ดี มีความรับผิดชอบในหน้าที่ มีความภาคภูมิใจและเชื่อมั่นในองค์กร มุ่งเน้นการทำงานเป็นทีม เพื่อสร้างความมั่นใจและเป็นขวัญกำลังใจให้แก่พนักงานในการปฏิบัติงานกับบริษัทฯ ด้วยความมั่นคงในอาชีพ รวมถึงการสร้างวัฒนธรรมในองค์กร

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

ทั้งนี้ ในการพิจารณาค่าตอบแทนของพนักงานจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละราย (OKRs) ซึ่งจะสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยสามารถเทียบเคียงกับธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

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

■ ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานต่างๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกรอบ ทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จึงเสนอค่าตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม และเป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานของบริษัทฯ จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้

■ ลูกค้า

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

■ คู่ค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเสมอภาพ มีกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าและกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส เป็นธรรม เป็นไปอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ ประพฤติตามกรอบกติกาที่ดี และไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริต โดยไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่จ่ายผลประโยชน์ใดๆ กับคู่ค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนกับคู่ค้า โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์ร่วมกันและสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน ยึดถือปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง และเงื่อนไขทางค้าต่างๆ อย่างเคร่งครัด เก็บรักษาข้อมูลความลับของคู่ค้า และไม่นำข้อมูลดังกล่าวไปใช้แสวงหาผลประโยชน์ของตนเองและพวกพ้อง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากคู่ค้า

มาตรฐานในการคัดเลือกคู่ค้าของบริษัทฯ จะประกอบด้วย

- 1) คู่ค้าของบริษัทฯ จะต้องมีส่วนประกอบที่ชัดเจน เป็นที่ยอมรับ
- 2) มีความพร้อมทางด้านบุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักร เพื่อดำเนินงานก่อสร้าง
- 3) มีประวัติการดำเนินงานที่น่าเชื่อถือ มีผลงานเป็นที่น่าพอใจ มีคุณภาพ คำนึงถึงความปลอดภัย และไม่มีประวัติเสื่อมเสียในงานและไม่มีประวัติการละทิ้งงาน
- 4) สถานะการเงินมีความมั่นคง และไม่อยู่ในบัญชีรายชื่อบริษัทต้องห้ามของทางราชการและเอกชน
- 5) ไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 6) ไม่มีประวัติการกระทำผิดทางกฎหมาย

■ เจ้าหนี้

บริษัทฯ ปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลง เงื่อนไขการกู้ยืมเงินและเงื่อนไขการค้าประกันที่มีกับเจ้าหนี้ อย่างเคร่งครัด ชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยตรงตามเวลาที่กำหนดไว้ มีการบริหารจัดการเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ไม่มีการนำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และมุ่งมั่นในการบริหารเงินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้เจ้าหนี้เกิดความมั่นใจในสถานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ

รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าหนี้ โดยดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเกื้อหนุนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย ให้การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้อย่างเสมอภาค โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาได้ บริษัทฯ จะต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้รับทราบ เพื่อหาแนวทางแก้ไข



■ คู่แข่งทางการค้า

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

■ ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

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

รวมถึงป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะไม่สร้างหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น เช่น การออกแบบบ้านที่อยู่อาศัยโดยเน้นทิศทางช่องทางรับลมและแสงธรรมชาติ เพื่อช่วยลดการใช้พลังงาน การเพิ่มสัดส่วนพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์แก่ลูกค้าและสร้างออกซิเจนแก่สังคมส่วนรวม โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่บางบัวทอง ทางบริษัทฯ มีการสร้างพื้นที่สีเขียวบริเวณทะเลสาบ ซึ่งออกแบบเป็นสถานที่พักผ่อน ลู่วิ่ง และทำกิจกรรมต่างๆ ที่รอบล้อมด้วยต้นไม้ใหญ่และทะเลสาบ เป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่บริษัทฯ ต้องการมีส่วนร่วมในการมอบสิ่งดีๆ ให้กับสังคมและลูกบ้าน การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ก่อสร้าง การป้องกันและลดปริมาณฝุ่นละออง การป้องกันมลภาวะด้านเสียงที่อาจให้เกิดความรำคาญต่อชุมชนโดยรอบ การจัดการคมนาคมขนส่งที่อาจก่อให้เกิดจราจรแออัดในพื้นที่ชุมชนโดยรอบ และการลดปริมาณขยะจากงานก่อสร้าง เพื่อเป็นดูแลป้องกันมิให้เกิดการดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อให้เกิดผลกระทบ หรือความเสียหายต่อคุณภาพชีวิตของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในพนักงานทุกระดับ และให้การสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนและสังคม โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

■ หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดียิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อเป็น

การแบ่งเบาภาระของหน่วยงานต่างๆ เหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขานุการบริษัท รับผิดชอบเกี่ยวกับการสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทางต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

- การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างรายได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม
- การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ภายใต้การบริหารจัดการบนพื้นฐานของความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร
- การคำนึงถึงบทบาทผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ ดูแลรักษามลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย โดยปฏิบัติตามหลักปฏิบัติทางจริยธรรมของบริษัทฯ ที่ได้กำหนดไว้ ทั้งต่อลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และสังคมส่วนรวม โดยบริษัทฯ มีการจัดทำคู่มือจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) และประกาศให้พนักงานรับทราบ
- การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานได้รับประโยชน์และสวัสดิการอย่างเป็นธรรม บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม และมีสวัสดิการต่างๆ ให้กับพนักงาน เช่น การตรวจสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือกรณีต่างๆ เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 5.3 และแนวปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจะทำการติดตามดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้มีการจัดการและพัฒนาทรัพยากรต่างๆ อย่างมีคุณค่า และคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 5.4 และแนวปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจะจัดให้มีการรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทฯ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนากิจการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้เป็นเครื่องมือในการดำเนินงานให้เหมาะสมกับสภาพธุรกิจ และรองรับการทำงานของพนักงาน เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และเพิ่มโอกาสในการแข่งขันทางธุรกิจ รวมถึงการให้บริการลูกค้า ซึ่งระบบและข้อมูลสารสนเทศทั้งรูปแบบบไฟล์ ฐานข้อมูล เอกสาร หรืออื่นๆ ถือเป็นทรัพย์สินที่สำคัญและมีค่า

ของบริษัทฯ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีการกำหนดนโยบาย ระเบียบ และข้อปฏิบัติความปลอดภัยสารสนเทศ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบและข้อมูลสารสนเทศต่างๆ มีการจัดเก็บอย่างปลอดภัย ตลอดจนมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านความปลอดภัยของสารสนเทศอย่างเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติที่ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม (Strengthen Effective Risk Management and Internal Control)

หลักปฏิบัติ 6.1 และแนวปฏิบัติ 6.1
--

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน ความน่าเชื่อถือ และความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง จึงจัดตั้งผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กร พร้อมทั้งให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปี ซึ่งประกอบด้วยการประเมิน 5 ด้าน ดังนี้

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

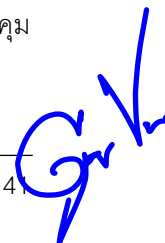
โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

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

หลักปฏิบัติ 6.2 และแนวปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

- (1) คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำ หน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - (2) คณะกรรมการตรวจสอบได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบทานประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน เพื่อให้ความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย และสอดคล้องตามระเบียบปฏิบัติ ตลอดจนมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี มีการรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีการรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบพิจารณาให้ความเห็น โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (3) คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่จะเป็นส่วนช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบการจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมีผู้ตรวจสอบภายในซึ่งมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อให้ความเห็นเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2)
- (4) คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือสามารถขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้
 - (5) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนา และสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
 - (6) คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นถึงความเสี่ยงของระบบการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายใน และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี



หลักปฏิบัติ 6.3 และแนวปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการจะต้องติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายบริหาร คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในลักษณะที่ไม่สมควร

- (1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) และการห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่กำหนดด้วย นอกจากนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย ดังนี้

- การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน : คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัท ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงได้มีการกำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท นำข้อมูลภายในไปเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

- (2) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลไว้อย่างเคร่งครัด ดังนี้

- รายงานการมีส่วนได้เสีย : เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.ร.บ. 2/2552 เรื่อง การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติหลักเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเอง และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นประจำทุกปี และรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็นรายไตรมาส โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมและจัดทำสำเนารายการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้อับรายการ และเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าวไว้เป็นข้อมูลภายในเท่านั้น
- การพิจารณาเข้าทำรายการระหว่างกัน : กรรมการหรือผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ ห้ามมีส่วนร่วมในการพิจารณาและอนุมัติในเรื่องดังกล่าว โดยประธานที่ประชุมจะขอให้แสดงตนและงดออกเสียง หรือออกจากที่ประชุมจนกว่าการพิจารณาเรื่องดังกล่าวจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาการเข้าทำรายการระหว่างกันเสมือนหนึ่งทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's length basis) ในราคายุติธรรมตามตลาด และเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 6.4 และแนวปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจน และสื่อสารในทุกระดับขององค์กร และต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

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

หลักปฏิบัติ 6.5 และแนวปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส โดยบริษัทฯ ได้มีการแก้ไขบทกติกานโยบายการรับเรื่องร้องเรียน 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 โดยข้อเสนอแนะและข้อร้องเรียนจะถูกส่งต่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการ

ตรวจสอบข้อเท็จจริง ชี้แจง แก้ไข ปรับปรุง และสรุปผล เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไปตามขั้นตอน และระยะเวลาที่กำหนดไว้ในนโยบายดังกล่าว

สำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องหรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลที่รับจ้างทำงานให้บริษัท 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 ทั้งส่วนที่เป็นข้อมูลทางการเงินและมีข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และครบถ้วนตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ ดังนี้

- เว็บไซต์ของบริษัทฯ www.kunalai.co.th
 - ระบบการแจ้งข่าวสารและข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.
 - แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2)
 - สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร เป็นต้น
 - การให้ข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และนักลงทุนที่มาเยี่ยมชมกิจการและพบปะผู้บริหาร
 - การเดินทางไปให้ข้อมูลแก่นักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ
 - การจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และสารสนเทศที่สำคัญผ่านทางไปรษณีย์
 - การพบปะนักลงทุนในกิจกรรมงาน Opportunity Day ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อสื่อสารผลการดำเนินงานและข้อมูลที่จำเป็นของบริษัทฯ
 - การจัดงานแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน เพื่อให้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการที่สำคัญของบริษัทฯ
- ภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว



โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติในการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

- (1) หากเป็นข้อมูลลับ จะต้องมั่นใจว่าไม่มีการเลือกปฏิบัติที่จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้กับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเป็นการเฉพาะ
- (2) ไม่เปิดเผยสารสนเทศที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์แก่สาธารณชน จนกว่าจะแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว จะดำเนินการประกาศสารสนเทศดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยทันที
- (3) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้ความเห็นเกี่ยวกับข่าวลือ หรือการเก็งกำไรที่ทำให้การซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผิดไปจากสภาพปกติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อมีความชัดเจนว่า บริษัทฯ ไม่ได้เป็นแหล่งที่มาของข่าวลือนั้นๆ
- (4) บริษัทฯ ได้กำหนดช่วงเวลาในการงดติดต่อสื่อสารกับนักวิเคราะห์ และนักลงทุน เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาส (Silent Period) โดยครอบคลุมถึงการให้ข่าวและการเปิดเผยข้อมูลเชิงการเงินต่อสาธารณชนของทั้งผู้บริหารและเจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ ล่วงหน้าเป็นเวลา 1 เดือน ก่อนการประกาศผลประกอบการรายไตรมาส และรายปี เพื่อป้องกันการเปิดเผยสารสนเทศที่ไม่เหมาะสม และหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลอย่างไม่เป็นธรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 7.2 และแนวปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ

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

หลักปฏิบัติ 7.3 และแนวปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่บริษัทฯ ประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ แผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทมีการติดตามฐานะทางการเงินเพื่อวางแผนในการแก้ไขหากบริษัท มีภาวะและแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินไม่ว่าจะจากสภาพของธุรกิจ การแข่งขันในตลาด รวมถึงสภาพแวดล้อมและเศรษฐกิจ

หลักปฏิบัติ 7.4 และแนวปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการจะพิจารณาจัดทำรายงานเพื่อความยั่งยืนตามความเหมาะสม

บริษัท ดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นการเจริญเติบโตอย่างมั่นคง ยั่งยืน สร้างผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นตั้งแต่กระบวนการสร้างพัฒนาที่ยั่งยืน เพื่อให้ได้สินค้าที่มีความปลอดภัยและเป็นมิตรกับผู้บริโภค รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียในรูปแบบ CSR in Process ไปพร้อมๆ กับการส่งเสริมและสนับสนุนความรับผิดชอบต่อสังคมด้านการศึกษาและเยาวชน ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรมในรูปแบบ CSR after Process นอกจากนี้บริษัท ยังมีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม และนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน

หลักปฏิบัติ 7.5 และแนวปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

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

ทั้งนี้ บริษัท ยึดถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานกำกับดูแลอย่างเคร่งครัด โดยคำนึงถึงการปฏิบัติตามหลักการเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนทั้งในระดับประเทศและระดับสากล ซึ่งข้อมูลสำคัญที่บริษัท เผยต่อสาธารณชน ประกอบด้วย

- (1) ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
- (2) รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินและแสดงไว้คู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี
- (3) รายงานการถือหลักทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท
- (4) บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งของการเข้าประชุมรายบุคคล

- (5) นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ รวมทั้งรูปแบบ และจำนวนค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับ
- (6) นโยบายการกำกับดูแลกิจการ คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ แนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน และกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อย
- (7) รายงานการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและความรับผิดชอบต่อสังคมตามกรอบ GRI
- (8) ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น วิสัยทัศน์ พันธกิจ ปัจจัยความเสี่ยง โครงสร้างการถือหุ้น ลักษณะการประกอบธุรกิจ การควบคุมภายใน รายการระหว่างกัน และข้อพิพาททางกฎหมาย เป็นต้น

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

เลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

ที่อยู่ 819 หมู่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
เบอร์โทร: 02-8344988 ต่อ 105
Email : ir@villakunalai.com

สำหรับการดำเนินกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ในปี 2563 ประกอบด้วยดังนี้

กิจกรรม	จำนวนครั้ง
งานแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน (Press Conference)	1
การพบปะนักลงทุน (Opportunity Day)	2

หลักปฏิบัติ 7.6 และแนวปฏิบัติ 7.6

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

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

หลักปฏิบัติ 8.1 และแนวปฏิบัติ 8.1

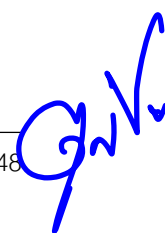
คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้บริษัท ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังนี้

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

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และพยายามรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิโดยชอบธรรม

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

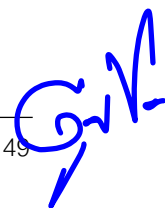
- สิทธิในการซื้อ ขาย โอนหลักทรัพย์ที่ตนเองถืออยู่อย่างเป็นอิสระ
- สิทธิในการรับทราบข้อมูลข่าวสาร สารสนเทศ ผลการดำเนินงาน และนโยบายการบริหารงานที่ถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลา
- สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไรในรูปของเงินปันผล
- สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และสอบถาม แสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ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



- สิทธิในการส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด
- สิทธิในการได้รับสารสนเทศที่เพียงพอทันเวลาและในรูปแบบที่เหมาะสม ในการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ และตนเอง
- สิทธิอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ

สิทธิของผู้ถือหุ้น

- (1) สิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกัน โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง หรือผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนเองถืออยู่
- (2) สิทธิในการรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการรับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะผลการดำเนินงานประจำปี ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการรายงานผลการดำเนินงานประจำปีในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และมีการจัดทำเอกสารเผยแพร่ผลการดำเนินงานประจำปีอย่างครบถ้วน และชัดเจน
- (3) สิทธิในการพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และครอบคลุมสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยงบการเงินของบริษัทฯ ได้ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
- (4) สิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะจัดทำรายการคำนวณเงินปันผลที่ถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น โดยมีการแจ้งรายละเอียดนโยบายการจ่ายเงินปันผล ข้อมูลเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันกับปีที่ผ่านมา
ทั้งนี้ เงินปันผลที่เสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินั้น ได้ผ่านการพิจารณาล้นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบ และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
กรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทฯ จะอธิบายรายละเอียดเหตุผลและความจำเป็นให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ
- (5) สิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล โดยบริษัทฯ มีการจัดทำรายละเอียดประวัติของกรรมการที่ถูกเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการแต่งตั้งอย่างถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมสาระสำคัญต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อ ประวัติ วันที่ดำรงตำแหน่ง ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง หลักเกณฑ์และวิธีสรรหา การถือหุ้นในบริษัทฯ การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น เป็นต้น



ทั้งนี้ กรรมการที่ถูกเสนอชื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ผ่านการพิจารณาก่อนการลงคะแนนลงอย่างระมัดระวังจาก คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาตอบแทน และมีมติเห็นชอบแล้วจาก คณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

- (6) สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติ ค่าตอบแทนกรรมการ โดยค่าตอบแทนกรรมการที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นได้ผ่านการกลั่นกรองอย่างระมัดระวัง รอบคอบแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาตอบแทน และมีมติเห็นชอบ แล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (7) สิทธิในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และ อนุมัติค่าสอบบัญชี โดยบริษัทฯ ได้จัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ต้อง ชัดเจน ครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญ เพื่อ เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อผู้สอบบัญชี สำนักงานบัญชีที่สังกัด ความเป็นอิสระของผู้สอบ บัญชี จำนวนปีที่ผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัทฯ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีซึ่งแบ่งแยก ระหว่างค่าสอบบัญชี และค่าบริการอื่นๆ โดยผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชีที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นนั้นได้ผ่านการ พิจารณาก่อนการลงคะแนนลงอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยการประเมินผลงานที่ผ่าน มาของผู้สอบบัญชี รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีกับปีที่ผ่านมา และมีมติเห็นชอบแล้วจาก คณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (8) สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นการรักษผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญของบริษัทฯ โดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ นั้น จะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็น สำคัญ และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด
- (9)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders Agreements) ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น และไม่มียุติบัญญัติเกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืน

หลักปฏิบัติ 8.2 และแนวปฏิบัติ 8.2

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

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

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

หลักปฏิบัติ 8.3 และแนวปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยบริษัทฯ ไม่เลือกปฏิบัติกับผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลของบริษัทฯ ซึ่งเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนได้อย่างเท่าเทียมกัน

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

โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นโดยมีรายละเอียดดังนี้

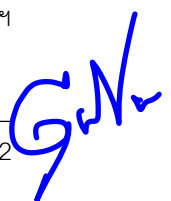
- (1) บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา โดยหลีกเลี่ยงการจัดประชุมในช่วงใกล้วันหยุดนักขัตฤกษ์

โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 เมษายน 2563 ณ สโมสรอะดามาส บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งอยู่ในโครงการของบริษัทฯ มีพื้นที่เพียงพอ และอยู่ในระยะใกล้เคียงกับสถานีรถไฟฯ โดยบริษัทฯ ได้มีการจัดรถตู้รับส่ง เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเดินทางมาสถานที่จัดประชุมอีกด้วย

ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ออกแนวปฏิบัติสำหรับผู้เข้าร่วมประชุม กรณีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีการตรวจคัดกรองจากเจ้าหน้าที่โรงพยาบาลบางบัวทอง 2 ในการคัดกรองตรวจวัดอุณหภูมิผู้ถือหุ้น และผู้ที่เข้าร่วมประชุมทุกท่านก่อนเข้าบริเวณสถานที่จัดการประชุม มีการสวมใส่แมสตลอดระยะเวลาการประชุม และมีการเว้นระยะห่างในการนั่งประชุม โดยบริษัทฯ ได้เผยแพร่แนวปฏิบัติดังกล่าวผ่านสารสนเทศระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th)

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

- (3) บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งมีเนื้อหาตามที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด พร้อมกับหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งได้แนบรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งเป็นตัวแทนในการรับมอบฉันทะ และคำอธิบายเกี่ยวกับหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมโดยละเอียด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) โดยสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระที่บริษัทฯ



- แจ้งรายชื่อไว้ในหนังสือเชิญประชุมเข้าร่วมประชุมแทนได้ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการเสนอรายชื่อกรรมการอิสระ 4 ท่าน เป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกจะตั้งผู้รับมอบฉันทะของตนเอง โดยระบุรายละเอียดของกรรมการอิสระ และในวันประชุมบริษัทฯ ได้มีการจัดเตรียมอาหารแถมมาให้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนสถาบันที่มอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมการประชุม
- (4) บริษัทฯ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้นักลงทุนสถาบันจัดส่งเอกสารลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า เพื่อลดระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารในวันประชุม
- (5) บริษัทฯ มีการนำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงเพื่อความถูกต้อง สะดวก และรวดเร็วยิ่งขึ้น และเปิดรับลงทะเบียนล่วงหน้า 2 ชั่วโมงก่อนการประชุม และแน่นอนจะพ้นระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ ก็ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์เข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ โดยไม่เสียสิทธิจนกว่าการนับคะแนนในระบียบวาระสุดท้ายจะเสร็จสิ้น อีกทั้ง บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมอาหารแถมมาให้เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันประชุม
- (6) บริษัทฯ จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายอิสระ และตัวแทนผู้ถือหุ้น เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้อง และโปร่งใส ในการนับคะแนน ในแต่ละวาระการประชุม พร้อมทั้งได้เชิญผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินของบริษัทฯ
- (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 วัน นับแต่วันประชุม โดยรายงานดังกล่าวมีการบันทึกรายละเอียดและสาระสำคัญไว้อย่างครบถ้วนตามแนวทางของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ และวิดีโอการประชุมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) รวมทั้งแจ้งเรื่องการเผยแพร่ดังกล่าวผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วย โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายงานการประชุม เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563
- (10) บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกราย มีสิทธิเสนอวาระการประชุม เสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็น กรรมการบริษัท และส่งคำถามล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 31 มกราคม ของทุกปี และได้ประกาศหลักเกณฑ์และเงื่อนไขไว้ในเว็บไซต์ของ

บริษัทฯ (www.kunalai.co.th) แต่ในปี 2563 บริษัทฯ ได้กำหนดระยะเวลาตั้งแต่ มกราคม ถึง กุมภาพันธ์ เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562

- (11) ประธานกรรมการดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ และเรื่องที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมระเบียบวาระแต่อย่างใด
- (12) ก่อนเริ่มการประชุมบริษัทฯ แจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแยกกันอย่างชัดเจน และก่อนที่จะเริ่มการพิจารณาแต่ละวาระจะประกาศให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ และทราบถึงผู้ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนั้นๆ โดยผู้ถือหุ้นทุกคนมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หุ้น และในการสรุปผลการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระจะมีการแจ้งผลคะแนนและมติของที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบทุกวาระตามลำดับ
- (13) บริษัทฯ จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนสำหรับการออกเสียงในแต่ละวาระ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการได้จัดให้มีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
- (14) บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ในกรณีที่ตนเองมีส่วนได้เสียในเรื่องที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ ห้ามมีส่วนร่วมในการพิจารณาและอนุมัติในเรื่องนั้น
- (15) บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้หรือเปิดเผยข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน หรือที่เป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้มีการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ จำนวน 3 ชุด ได้แก่ (1) คณะกรรมการตรวจสอบ (2) คณะกรรมการบริหาร และ (3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อเข้ามาช่วยแบ่งเบาภาระและหน้าที่ความรับผิดชอบต่างๆ โดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนในกฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละคณะ โดยสามารถสรุปการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัทในคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ได้ดังนี้ (โปรดดูประวัติเพิ่มเติมของกรรมการในเอกสารแนบ 1)

รายชื่อ	BOD	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการอิสระ	AC	RMC	EXCOM
1. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	✓	-	✓	-	-	-
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	✓	-	✓	✓	-	--
3. นายนวนินทร์ ประสพเนตร	✓	-	✓	✓	-	-
4. นายธีรวิทย์ สุทธิกิจพิศาล	✓	-	✓	✓	✓	
5. นายคุณา เทวอักษร	✓	✓	-	-	✓	✓
6. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	✓	✓	-	-	✓	✓

รายชื่อ	BOD	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการอิสระ	AC	RMC	EXCOM
7. นายไพศาล คังขวนิช	✓	✓	-	-	-	✓
8. นายปริญญญา เทวอักษร	✓	-	-	-	-	-
9. นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์	-	-	-	-	-	✓

หมายเหตุ : BOD = คณะกรรมการบริษัท AC = คณะกรรมการตรวจสอบ
RMC = คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง EXCOM = คณะกรรมการบริหาร

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อประกอบการพิจารณาในเรื่องต่างๆ จำนวน 3 ชุด ดังนี้

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบ
- 2) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- 3) คณะกรรมการบริหาร

9.2.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนอย่างน้อย 5 คน โดยต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่าน ดังต่อไปนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท
2. นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. นายนวนรินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4. นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายคุณา เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการบริหาร
6. นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
7. นายไพศาล คังขวนิช	กรรมการ และกรรมการบริหาร
8. นายปริญญญา เทวอักษร	กรรมการ
โดยมีนางสาวกุลิสรา ัญญะวิทย์ ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท	

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

9.2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่เป็นกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดังต่อไปนี้

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

โดย นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ และ นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินเพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

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

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

➤ การปฏิบัติงานด้านกรรมการตรวจสอบ

- 1) สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้ และเสนอให้พิจารณาปรับเปลี่ยนหากมีความจำเป็น ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
- 2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
- 3) สอบทานให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน หรือเห็นชอบการพิจารณาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกบริษัท

- 4) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้างบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) พิจารณาเห็นชอบ “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ซึ่งหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบและประเมินแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม
- 7) พิจารณาสอบทานรายงานผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีและการเปลี่ยนแปลงแผนงานตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร (Enterprise Risk Management)
- 8) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- 9) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนาม โดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประทับด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - (2) ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 - (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
- 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

➤ การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- 1) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหา และเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการชุดย่อยต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อครบวาระหรือตำแหน่งว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)
- 2) พิจารณาบทพวณโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้มีความเหมาะสมกับขนาดและกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- 3) ในการกำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งให้พิจารณาจาก
 - คุณสมบัติของบุคคลที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้างขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ตลอดจนความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) และคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix)
 - ความหลากหลายทางด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ ประสบการณ์ และการอุทิศเวลาของกรรมการ
- 4) กรณีที่ตำแหน่งตามข้อ 1 ว่างลง เนื่องจาก
 - ออกตามวาระ – พิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบ ก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
 - ออกเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ – พิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาแต่งตั้งทดแทนตำแหน่งที่ว่างลง
- 5) สนับสนุนให้บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท
- 6) พิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัท ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งตามความเหมาะสม หรือเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
- 7) พิจารณาบทพวณแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ และเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลง



➤ งานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

การพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ

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

การพิจารณาคำตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

9.2.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

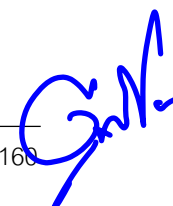
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย กรรมการบริษัทจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยงโดยตำแหน่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) ทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงองค์กรเป็นประจำทุกปี และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
- 2) พิจารณาและอนุมัติการกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ เพื่อให้แน่ใจว่ากรอบการบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบเป็นประจำทุกปี
- 3) กำกับดูแล ติดตาม และสอบทานการรายงานการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรที่สำคัญ รวมถึงรายงานการบริหารความเสี่ยงโครงการลงทุน และการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตและคอร์รัปชัน พร้อมทั้งให้คำแนะนำ และให้ความเห็นในผลการประเมินความเสี่ยง มาตรการจัดการความเสี่ยง และความเสี่ยงที่เหลื่อมอยู่ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง
- 4) รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ ในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ
- 5) กำหนดและทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีประสิทธิภาพและมีความเพียงพอ สอดคล้องตามสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติ
- 6) ให้การสนับสนุนเพื่อพัฒนาการบริหารความเสี่ยงและเครื่องมือสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงต่างๆ ในทุกระดับทั่วทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยงภายในองค์กรอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- 7) รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง
- 8) ในการปฏิบัติหน้าที่ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระเมื่อพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสม โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย



- 9) สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

9.2.3 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวนอย่างน้อย 4 ท่าน โดยประธานกรรมการบริหารต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารโดยตำแหน่ง

ณ วัน 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายकुมา เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	กรรมการบริหาร
3. นายไพศาล ศังขวณิช	กรรมการบริหาร
4. นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร
โดยมีนางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ เลขาธิการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการคณะกรรมการบริหาร	

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ภายในขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
- 2) ให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายจัดการเกี่ยวกับทิศทางกลยุทธ์ โครงสร้างการบริหารงาน แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 3) บริหารธุรกิจของบริษัทฯ และเงินลงทุนของบริษัทฯ ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ และนโยบายของคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นไปตามกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 4) กำกับ ตรวจสอบ ควบคุมดูแล และติดตามผลการดำเนินงาน ความก้าวหน้าของการลงทุนและฐานะการเงินของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และแผนธุรกิจที่กำหนดไว้ รวมถึงควบคุมดูแลการใช้จ่ายตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และรายงานผลการดำเนินงานและฐานะการเงินให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ

- 5) พิจารณาและให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และเสนอการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอนุมัติก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป
- 6) พิจารณาสอบทานและอนุมัติรายการตามตารางอำนาจอนุมัติ
- 7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารและสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี ปิดบัญชี การกู้ยืม เบิกถอนเงินจากบัญชีทั้งหมดของบริษัทฯ การใช้สินเชื่อ การใช้บริการทางการเงินต่างๆ ตลอดจนนำหลักทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันหนี้ดังกล่าวทั้งที่ต้องจดทะเบียนและไม่จดทะเบียนก็ตาม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ รวมถึงกำหนดผู้มีอำนาจลงนามและวงเงินในระเบียบการลงนามส่งจ่ายบัญชีธนาคารของบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทรวมที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน
- 8) พิจารณาและให้ความเห็นชอบต่อเรื่องที่ต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ยกเว้นในกิจกรรมใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัท ได้รับมอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว
- 9) คณะกรรมการบริหารอาจว่าจ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลที่มีความเป็นอิสระเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำได้ตามความจำเป็น
- 10) รายงานผลการปฏิบัติงานที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำ รวมทั้งประเด็นสำคัญต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทควรได้รับทราบ รวมทั้งมติหรือการดำเนินการใดๆ ที่สำคัญที่อยู่ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งถัดไป
- 11) ดำเนินการให้ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร หรือให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่มีการอภิปรายกันในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร รวมถึงมีอำนาจเรียกขอข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทรวม เพื่อประกอบพิจารณาเพิ่มเติม ในเรื่องต่างๆ ได้
- 12) ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองเป็นประจำทุกปี
- 13) มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำนิติกรรมสัญญา ยื่นคำขอ คำเสนอ ติดต่อกับ ทานิติกรรมกับส่วนราชการที่จำเป็นต้องใช้ตามระเบียบของราชการหรือที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทรวมที่ไม่เป็นบริษัทจดทะเบียน และ/หรือ การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการตามวงเงินที่ได้กำหนดไว้ และ/หรือตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือตามอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือข้อบังคับของบริษัทฯ
- 14) ดำเนินการอื่นใดตามอำนาจและความรับผิดชอบ หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ อำนาจกรรมการบริหารจะต้องเป็นไปตามกฎเกณฑ์ของกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ และกรรมการบริหารไม่สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะอื่นใดกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ถ้ามี) เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ ที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามที่มีการกำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท ไว้อย่างชัดเจนแล้ว

9.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

9.3.1 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา

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

- การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เป็นเวลาอย่างน้อย 3 เดือน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่งได้ประกาศไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งในปี 2563 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคล ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 มกราคม 2564
- 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 คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาถึงความหลากหลายทั้งในด้านของทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความเป็นอิสระ และความสามารถเฉพาะด้านอื่นๆ โดยไม่จำกัดอายุ และเพศของกรรมการ (โดยคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการอิสระ ปรากฏตามที่เปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงในหัวข้อ 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ)

กระบวนการสรรหาและแต่งตั้ง

■ **กรณีตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากถึงคราวออกจากตำแหน่งตามวาระ**

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้ง กรณีที่เสนอให้กรรมการท่านเดิมกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงผลการปฏิบัติงาน ประวัติการเข้าร่วมประชุมและการมีส่วนร่วมในการประชุม และการสนับสนุนกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และหากเป็นกรรมการอิสระจะพิจารณาถึงการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในการประชุมด้วย

การเลือกตั้งกรรมการให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

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

■ **กรณีตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกจากตำแหน่งตามวาระ**

คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้สรรหาผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งนั้นเหลือน้อยกว่า 2 เดือนซึ่งจะต้องเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้ง บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการแทนดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่



การถอดถอน และการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการบริษัท

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

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ ให้คณะกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งยังคงรักษาการในตำแหน่ง เพื่อดำเนินกิจการของบริษัทต่อไปเพียงเท่าที่จำเป็น จนกว่ากรรมการชุดใหม่เข้ารับหน้าที่ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นในกรณีที่คณะกรรมการพ้นจากตำแหน่งตามคำสั่งศาล

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

9.3.2 การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง**การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

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

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังทำหน้าที่ในการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอด้วย

การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคลากรของฝ่ายบุคคล

ฝ่ายบุคคลเป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง และได้จัดระบบให้มีการพัฒนาบุคลากรในลำดับรองลงมา เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขึ้นไปดำรงตำแหน่งดังกล่าวด้วย

9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

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

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคของโครงการต่างๆ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและสามารถให้ข้อคิดเห็น หรือคำแนะนำได้ทันทีที่ นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการจะพิจารณาเสนอชื่อผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อยให้ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีนโยบายการควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายใน เพื่อการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ และเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวแก่พนักงาน ผู้บริหาร และกรรมการ ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.kunalai.co.th) เป็นต้น

■ การควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น โดยยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

■ การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เมื่อมาดำรงตำแหน่งแล้ว ยังไม่มีหน้าที่รายงานตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ จนกว่าจะมีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ผ่าน

วิธีการรายงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และบริษัทฯ ได้แจ้งรายชื่อกรรมการและผู้บริหารมาแล้ว และเมื่อมีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ผ่านวิธีการรายงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ ภายใน 3 วันทำการ ตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ เลขาธิการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท รับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส

■ นโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ได้ขอความร่วมมือกรรมการ และผู้บริหารทุกคน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะในการงดซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีต่อสาธารณชนเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน และอย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว และช่วงเวลาที่บริษัทฯ จะกำหนดเป็นครั้งคราว

9.6 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้กับบริษัท ไพรวอดเตอร์เฮ้าส์ คูเปอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ประจำปี	2561	2562	2563
ค่าสอบบัญชีประจำปีและค่าสอบทานรายไตรมาสสำหรับการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท	3,250,000	3,340,000	2,590,000
ค่าสอบบัญชีประจำปีของบริษัทย่อย	900,000	890,000	200,000
รวมค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมด	4,150,000	4,230,000	2,790,000

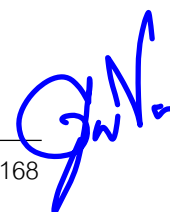
ทั้งนี้ บริษัทฯ ที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งค่าตอบแทนการสอบบัญชีประจำปีจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติทุกครั้ง

ค่าตอบแทนอื่น (Non-Audit Fee)

ค่าบริการอื่น	2561	2562	2563
ค่าบริการให้คำปรึกษา IPO	-	1,605,000	-

9.7 การปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ตามแนวทางของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งในปี 2563 คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาและทบทวนการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งได้มีการปรับใช้แล้ว และมีการทบทวนเพื่อให้มีความเหมาะสมและเป็นปัจจุบัน โดยบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้ครบถ้วนและครอบคลุม หากเรื่องใดของบริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติได้ จะมีการอธิบายรายละเอียดไว้ข้างต้น มีการเปิดเผยข้อมูลและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ “การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ไปปรับใช้”



10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

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

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

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

- 1.1 บริษัทฯ มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ รวมถึงการแข่งขันทางการค้าอย่างเสมอภาคกับคู่แข่ง
- 1.2 บริษัทฯ มีนโยบายให้ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย
- 1.3 การปลูกฝังให้พนักงานทุกคนมีจิตสำนึก เพื่อให้กระทำการโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ บริหารกิจการบนพื้นฐานความโปร่งใส มีจริยธรรม ยึดมั่นในหลักการการกำกับดูแลกิจการ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อาทิ การให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชน โดยบริษัทฯ ได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ กระบวนการทำงาน และสายการบังคับบัญชาในแต่ละหน่วยงานให้มีความชัดเจน เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจและมีความรัดกุมในการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อีกทั้ง บริษัทฯ ห้ามพนักงานและผู้บริหารให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชนใดๆทั้งสิ้น

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ สนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้าง ด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน และไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาพทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้อิทธิพลของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น บริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และช่องทางในการร้องเรียนสำหรับผู้ได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และดำเนินการเยียวยาตามสมควร

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม อันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวปฏิบัติ ดังนี้

- 4.1 เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
- 4.2 จัดให้มีกระบวนการสรรหา ว่าจ้าง และเงื่อนไขการจ้างงาน รวมถึงกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม
- 4.3 ส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพ โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนา ฝึกอบรม รวมถึงส่งบุคลากรเข้าร่วมสัมมนา และฝึกอบรมวิชาการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถศักยภาพของบุคลากร รวมถึงปลูกฝังทัศนคติที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม และการทำงานเป็นทีมแก่บุคลากร ตามแผนการอบรมประจำปี
- 4.4 จัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ สำหรับพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม เป็นต้น และนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การให้เงินช่วยเหลือประเภทต่างๆ แก่พนักงาน เช่น เงินสงเคราะห์กรณีเสียชีวิต เป็นต้น
- 4.5 เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมหรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัทฯ รวมถึงให้การคุ้มครองพนักงานที่รายงานเรื่องดังกล่าว อีกทั้งบริษัทฯ มีมาตรการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนโดยผู้ร้องเรียนสามารถส่งเรื่องโดยตรงให้กับคณะกรรมการตรวจสอบได้ที่ ac@villakunalai.com โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเก็บข้อมูลผู้ร้องเรียนไว้เป็นความลับ

5. ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาการให้บริการของบริษัทฯ เพื่อที่จะให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจจากบริการ และบริษัทฯ ปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความรับผิดชอบและซื่อสัตย์ ส่งมอบบ้าน และพร้อมดูแลให้ตามสัญญาระยะเวลาในการการรับประกันสินค้า หากมีปัญหาจะหาวิธีการแก้ไขเพื่อให้ลูกค้าได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ดำเนินการและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานให้กระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด ยกตัวอย่างเช่น การทำบ่อบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ ก่อนปล่อยออกไปยังท่อน้ำสาธารณะ

7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ ตระหนักในความเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนหรือสังคมซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบต่อในการช่วยเหลือและสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคมเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยการดูแลเอาใจใส่สิ่งแวดล้อมในชุมชน และให้ความช่วยเหลือในการจัดกิจกรรมและการพัฒนาชุมชนร่วมกัน ทั้งนี้ โดยปกติการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ

8. การมีนวัตกรรม และเผยแพร่วัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

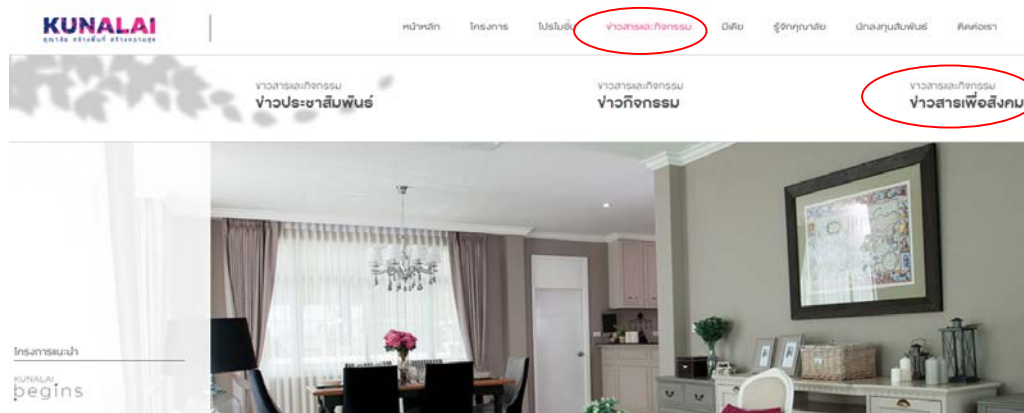
บริษัทฯ ตระหนักความรับผิดชอบต่อสังคม ต่อการใช้นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ ได้ใช้นวัตกรรมในการดำเนินงานให้สอดคล้องต่อความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเคร่งครัด เช่น โครงการกำจัดขยะภายในชุมชน เป็นต้น

โครงการกำจัดขยะภายในชุมชน เป็นโครงการที่บริษัทฯ ส่งมอบเครื่องแปลงเศษอาหารเป็นดินให้แก่ลูกบ้าน เพื่อลดปริมาณขยะ และลดมลพิษทางอากาศ โดยนำดินที่ได้จากการแปลงของเครื่องดังกล่าวมาบำรุงดิน เพื่อปลูกพืชผักภายในครัวเรือนได้อีกด้วย

10.2 การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน (CSR in Process)

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะประกอบกิจการภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมไปพร้อมกับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ จึงนำนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมมาเป็นแนวทางในการกำหนดกระบวนการปฏิบัติงาน และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานทุกระดับตระหนักถึงและปฏิบัติหน้าที่ภายใต้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล กฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

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



10.3 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

10.3.1 การศึกษา เช่น

- บริษัทฯ มอบทุนการศึกษาให้กับบุตรของพนักงานเป็นประจำทุกปี ตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงปริญญาตรี โดยจัดช่วงเดือนสิงหาคม ของทุกปี



10.3.2 สิ่งแวดล้อม เช่น

- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการของบริษัทฯ เช่น โครงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และทำความสะอาดภายในวัดลาดปลาตุก เป็นต้น



10.3.3 กิจกรรมชุมชน เช่น

- บริษัทฯ ได้จัดซื้อตู้หนังสือใหม่ พร้อมกับหนังสือหลากหลายให้กับทางโรงเรียน ทั้งหนังสือเสริมทักษะ เสริมความรู้รอบตัว หนังสือเรียน หนังสือนิทาน ไปจนถึงหนังสือการ์ตูน เพื่อให้เด็กๆ เพลิดเพลินกับการเรียนรู้ และใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ และการแจกจักรยานให้กับนักเรียนในชุมชนใกล้เคียง



- บริษัทฯ มีการบริจาคอุปกรณ์จำเป็น เช่น อาหารสด อาหารแห้ง เครื่องใช้สำหรับการดำเนินชีวิตในโรงพยาบาล โดยส่งมอบให้กับโรงพยาบาลบางบัวทอง 2 ในช่วงที่โรงพยาบาลได้รับมอบหมายจากกระทรวงสาธารณสุขให้เป็นโรงพยาบาลที่รับผู้ป่วยที่พบว่าติดเชื้อ Covid-19



10.3.4 กิจกรรมช่วยเหลือสังคม เช่น

- บริษัทฯ ได้ดำเนินการสร้างบ้านให้แก่ผู้ประสบปัญหา ผ่านรายการเกมส์ต่อชีวิตออกอากาศทางไทยรัฐทีวี โดยบริษัทฯ จะดำเนินการสร้างบ้านให้แก่ผู้ยากไร้ และประสบปัญหาผ่านทางรายการ



10.4 นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินกิจการอย่างซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทฯ ยึดมั่นในหลักการที่จะต่อต้านการกระทำทุจริตและการดิดินบนในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม จึงได้กำหนดนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันขึ้นเพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการต่อไปนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทในทุกส่วนงานจะต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริต โดยการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตนั้นให้ใช้แนวปฏิบัติตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท รวมถึงคู่มือการปฏิบัติงานของพนักงานที่พนักงานจะได้รับในวันแรกของการเข้าทำงาน ตลอดจนแนวทางปฏิบัติอื่นใดที่บริษัทจะกำหนดขึ้นต่อไป
2. การจัดซื้อจัดจ้างจะต้องดำเนินการตามระเบียบขั้นตอน การปฏิบัติงานของบริษัท และมีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้
3. การให้เงินสนับสนุนใด ๆ ก็ตาม จะต้องกระทำโดยระบุชื่อในนามของบริษัทฯ เท่านั้น และจะต้องเป็นไปตามระเบียบขั้นตอนของบริษัทฯ
4. บริษัทฯ จะสื่อสารแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายและเผยแพร่ให้ความรู้ความเข้าใจกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานในทุกระดับของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มีความเข้าใจและสามารถบรรลุเป้าหมายการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน พนักงานทุกคนของบริษัทฯ มีหน้าที่ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรทุกขั้นตอนของการปฏิบัติงาน หากพบการกระทำใดที่เข้าข่ายขัดต่อนโยบายนี้ ให้แจ้งผู้บังคับบัญชาทราบในทันที

5. พนักงานสามารถรับของขวัญซึ่งมีมูลค่าได้ไม่เกิน 500 บาท ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิเสธได้ ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยใช้แบบรายงานการรับของขวัญ และนำส่งของขวัญดังกล่าวแก่เลขานุการบริษัท เพื่อนำไปเป็นของรางวัลแก่พนักงาน หรือบริจาคเพื่อการกุศลตามความเหมาะสม

10.5 การจัดทำรายงานความยั่งยืน

บริษัทฯ มีแผนรายงานผลการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและรายงานผลกระทบและผลลัพธ์ทั้งเชิงบวกและลบต่อเศรษฐกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการ แก่คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อจัดให้มีกรอบแนวทางในการทำงาน งบประมาณ และความเหมาะสมการดำเนินงานของบริษัท โดยจะเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปีของบริษัทฯ

11. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบควบคุมภายในที่ดี ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่สอบทานระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีการตรวจสอบภายในที่เป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับระบบควบคุมภายในของ บริษัท มีผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้บริหารเข้าร่วมประชุมด้วยความเหมาะสม เพื่อนำข้อมูลเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณา รับทราบ ติดตามความคืบหน้า และหาแนวทางแก้ไขข้อสังเกตเพื่อให้สามารถแก้ไขประเด็นข้อสังเกตได้อย่างทันทั่วถึง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก โดยเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นางสาวมนพัทธ์ ภูมิรัตนจิรินทร์ เป็นผู้ตรวจสอบภายใน ตั้งแต่วันที่เดือนพฤศจิกายน 2560 – ปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถในด้านระบบบัญชีและการควบคุมภายในเป็นอย่างดี ให้ดำเนินการเป็นที่ปรึกษาในการวางระบบควบคุมภายในให้แข็งแกร่ง พร้อมทั้งดำเนินการจัดความเสี่ยงและตรวจสอบรายการที่มีลักษณะผิดปกติ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นแล้วว่าเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด ได้มีการพิจารณาการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน โดยพบข้อสังเกตเพิ่มเติมสำหรับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมกับข้อเสนอแนะเป็นข้อมูลในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขต่อไป

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

คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และฝ่ายจัดการกำหนดให้การควบคุมภายในของบริษัทฯ เป็นไปตามกรอบการควบคุมภายในของ COSO 2013 (The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission) โดยมีผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในขององค์กร การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ

องค์กร มีอำนาจในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานตามมาตรฐานการควบคุมภายใน การประเมินผล และการรายงานเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ในการสอบทานผลการประเมินการควบคุมภายใน ซึ่งจัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี

โดยในแต่ละส่วนงานดังกล่าว ได้มีการนำเสนอออกมาในรูปปรกรมซึ่งแสดงถึงข้อสังเกต ข้อเสนอแนะ และการติดตามผล ซึ่งจะส่งผลให้การควบคุมภายในช่วยสกัดกั้นความสูญเปล่าที่จะเกิดขึ้นแก่องค์กร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 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 และมีประสิทธิภาพต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบต่างๆ ตลอดจนดูแลรักษาทรัพย์สิน และใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

รวมทั้งบริษัทฯ มีระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานที่จะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ อันเกิดจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจเพียงพอได้ รวมถึงมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอในเรื่องของการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว (รายละเอียดเกี่ยวกับแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมในเอกสารแนบ 3)

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสม ซึ่งเป็นความเห็นที่ไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท และมีความสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายบัตรคณะกรรมการตรวจสอบในการกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสม รวมถึงการอนุมัติแผนงานตรวจสอบ การพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และการให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง รวมถึงคำตอบแทนของผู้ตรวจสอบภายใน ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี และพิจารณารายงานผลการตรวจสอบ และได้พิจารณาแนวทางแก้ไขปรับปรุงตามประเด็นที่ตรวจพบที่ฝ่ายจัดการกำหนด รวมถึงติดตาม

ให้มีการดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการตรวจสอบภายใน และได้จัดสรรงบประมาณอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติงานตามแผนงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน มีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เพียงพอ และเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว (ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน)

11.2 รายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

ในปี 2563 ได้จัดการประชุมจำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	4/4
นายวรินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	4/4
นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	4/4

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ตามระเบียบของบริษัท และตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) โดยเน้นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการมีระบบการตรวจสอบภายในที่ดี นอกจากนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ยังได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ในการพิจารณาเรื่องต่างๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ รวมทั้งเชิญฝ่ายจัดการอื่นๆ เข้าร่วมหารือในประเด็นที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และมีการรายงานประชุมแต่ละครั้งให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกครั้ง สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่และการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัท ประจำปีรายไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชี และรายงานทางการเงินที่มีนัยสำคัญร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี และเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

สำหรับรายงานทางการเงินของบริษัทสำหรับรอบปีบัญชี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัท ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วนตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และมีข้อมูลซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป

2. ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานผลการตรวจสอบภายใน ผลการประเมินระบบควบคุมภายใน และตรวจติดตามผลการตรวจสอบภายในร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท มีความเพียงพอ เหมาะสม ไม่มีประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในการควบคุมภายใน

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2563 ที่จัดทำขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์การ (Enterprise Risk Management) พร้อมทั้งให้คำแนะนำผู้ตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการปฏิบัติงานตามแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี ครอบคลุมภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า การปฏิบัติงานโดยรวมของหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นไปอย่างอิสระ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นที่น่าพอใจ

3. รายงานที่เกี่ยวข้องกันหรือรายงานที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้มีความถูกต้อง เป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการทางการเงินที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทางธุรกิจ มีความสมเหตุสมผล เป็นธรรม และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเป็นไปตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.

4. การสอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

5. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

6. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีจากการประเมินความเป็นอิสระ ทักษะ ความรู้ ความสามารถและผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา รวมถึงค่าตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชี ซึ่งผลที่ได้จากการประเมินโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ มีความเป็นอิสระเพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบจึงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง บริษัท ไพริวอเตอร์ เฮาส์ คูเปอร์ส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ พร้อมทั้งพิจารณาค่าสอบบัญชี เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองในภาพรวมเป็นรายคณะประจำปี 2563 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท อย่างเพียงพอและครบถ้วน โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวังอย่างรอบคอบ มีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอเพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นโดยรวมว่ารายงานข้อมูลทางการเงินของบริษัท มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอ มีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำเนินธุรกิจของบริษัท สอดคล้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ

ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

11.3 ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

1) รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

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

2) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

รายละเอียดแสดงไว้ในหัวข้อ “11.2 รายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ”

3) แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน หรือเห็นชอบการพิจารณาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก บริษัท

12. รายการระหว่างกัน

12.1 ลักษณะความสัมพันธ์

กลุ่มบริษัทฯ มีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งต่างๆ โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้นเป็นการทำรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถสรุปลักษณะความสัมพันธ์ของกลุ่มบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด (บริษัทซื้อขายวัสดุก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างบ้านทั้งภายในและภายนอก)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือ นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด สัดส่วนร้อยละ 48 และนางสาวเยาวภา จุลสงฆ์ ภรรยาของนายสุรเชษฐ์ แป้นไทย ถือหุ้นในบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด สัดส่วนร้อยละ 50 และเป็นกรรมการของบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด
2. บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด (บริษัทรับจ้างพิมพ์กระดาษต่อเนื่องและสิ่งพิมพ์ต่างๆ)	มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ คือ นายคุณา เทวอักษร และนายปริญญ์ เทวอักษร เป็นกรรมการของบริษัท คอมฟอร์ม จำกัด
3. นางประวีรัตน์ เทวอักษร	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 7.376 และเป็นภรรยาของนายคุณา เทวอักษร
4. นายคุณา เทวอักษร	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 10.978 และเป็นสามีของนางประวีรัตน์ เทวอักษร

12.2 ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- กลุ่มบริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปลักษณะและมูลค่าของการทำรายการระหว่างกันในรอบบัญชีปี 2562 และปี 2563 ดังนี้

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
1. บริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด	● บมจ. วิลล่า คุนาลาย <u>1.1 ค่าวัสดุก่อสร้าง</u> กลุ่มบริษัทฯ ซื้อวัสดุ ก่อสร้างจากบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด ดังนี้ - ค่าวัสดุก่อสร้าง 20,824,457.59 - ค่าซ่อมแซม 19,286.20 - ค่าใช้จ่ายในการดูแลภูมิ ทัศน์ 2,760.00 - ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติ บุคคล/หลังปิดโครงการ 5,062.00 - อุปกรณ์สำนักงาน 7,900.00 - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 24,106.03 <u>ยอดคงค้าง</u>			ในปี 2563 บริษัทฯ ซื้อวัสดุ ก่อสร้างต่างๆ จากบริษัท ลิฟวิ้ง มาร์ท จำกัด ซึ่งเป็น วัสดุตามสเปคเดิมที่ใช้อยู่ใน โครงการต่าง ๆ ของกลุ่ม บริษัทฯ และบางรายการ เป็นสินค้าที่ส่งตามงวดงาน ที่ได้เปิดใบขอซื้อไว้ก่อนแล้ว (P.O.) ในช่วงไตรมาสก่อน แต่เกิดค่าใช้จ่ายขึ้นในปี 2563 นอกจากรายการ พิจารณาเลือกคู่ค้ารายนี้ เพราะ เป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีคู่ค้า AVL (Approve Vendor Lists) ของบริษัทฯ	เห็นชอบตามที่เสนอมา เนื่องจากเป็นรายการซื้อ วัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ใน การก่อสร้างบ้าน และ เป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีคู่ ค้าของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมถึงราคา ขายที่ต่ำกว่าผู้ขายราย อื่นในตลาด จึงเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผล

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
	- เจ้าหนี้การค้า (ค่าวัสดุ) - ค่าวัสดุก่อสร้าง ● <u>บจ.วิลล่า วาณิช (ป. ย่อ)</u> <u>1.1 ค่าวัสดุก่อสร้าง</u> กลุ่มบริษัท ชี้อวัสดุ ก่อสร้างจากบริษัท ลิฟวิ่ง มาร์ท จำกัด ดังนี้ - ค่าวัสดุก่อสร้าง - ค่าซ่อมแซม - ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติ บุคคล/หลังปิดโครงการ - ค่าใช้จ่ายอื่น <u>ยอดคงค้าง</u> - เจ้าหนี้การค้า (ค่าวัสดุ)	2,372,081.20 10,480.00 2,824.80 2,520.00	3,874,810.14 38,488.97 8,547.00 3,638.00	การบริการหลังการขายที่ดี เช่น การรับคืนหรือการ เปลี่ยนสินค้า ณ 31 ธ.ค. 2563 บริษัทฯ มี ยอดคงค้างสำหรับค่าวัสดุ ก่อสร้างที่ถูกบันทึกเป็น เจ้าหนี้การค้า จำนวน 3,874,810.14 บาท ข้อมูลการเปรียบเทียบราคา ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2563 : วัสดุก่อสร้าง งานเสาเข็ม พร้อมตอก เครื่องปั้นไฟ บจ. มาสเตอร์ พีช แมทที เรียล จำนวน 3,870 หน่วย ราคา 10,143,270.00 บาท กำหนดชำระเงิน 30 วันหลัง ทำงานสำเร็จ	

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
				บจ. อรัญคอนกรีต จำนวน 3,950 หน่วย ราคา 10,352,950.00 บาท กำหนดชำระเงิน 30 วันหลัง ทำงานสำเร็จ บจ. ลิฟวิ่ง มาร์ท จำนวน 3,880 หน่วย ราคา 10,169,480.00 บาท กำหนดชำระเงิน 30 วันหลัง ทำงานสำเร็จ หมายเหตุ เนื่องจากมาสเตอร์พีช ไม่ สามารถเข้างานได้ตามตาม แผนงานที่บริษัทฯ กำหนด ดังนั้นจึงเลือก บจ.ลิฟวิ่ง มาร์ท ซึ่งได้รับการรับรอง จาก SCG ทางบริษัทจึงเห็น ว่ามีความเหมาะสม	

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
				มากกว่า แม้ราคาจะแพง กว่า 10.00 บาทต่อหน่วย	
2. บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด	2.1 ค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ กลุ่มบริษัทฯ มีการว่าจ้าง บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำโบรชัวร์และ สิ่งพิมพ์ ดังนี้ - ค่าโบรชัวร์	131,877.50	35,524.00	ในระหว่าง ปี 2563 บริษัทฯ มีการว่าจ้างบริษัท คอม ฟอร์ม จำกัด ในการจัดทำ โบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ โดยมี การเปรียบเทียบราคากับผู้ ให้บริการรายอื่น ซึ่งระดับ การบริการรวดเร็ว ทันเวลา สำหรับงานที่เร่งด่วน เครดิต เทอมยาวกว่าผู้ให้บริการ รายอื่น และมีราคาต่ำกว่า รายอื่น นอกจากนั้น บริษัท คอม ฟอร์ม จำกัด ได้ถูกจัดเข้าอยู่ ระ บ บ AVL (Approve	เห็นชอบตามที่เสนอมา เนื่องจากราคางานพิมพ์ กระดาษอาร์ตการ์ดที่ บจ. คอมฟอร์ม จำกัด คิด กับบริษัทฯ เป็นราคาที่ต่ำ กว่าผู้ขายรายอื่น มี เครดิตเทอมที่ก่อให้เกิด ประโยชน์กับบริษัทฯ และ บริษัทย่อย และมีการ เปรียบเทียบราคากับ ผู้ขายรายอื่น แล้ว ประกอบกับมูลค่าของ รายการไม่สูงมากนัก จึง เห็นว่ารายการดังกล่าวมี ความสมเหตุสมผล

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
				Vendor Lists) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้จากการ ที่เคยเปรียบเทียบราคา รายละเอียด ดังนี้ ข้อมูลการเปรียบเทียบ ราคา: งานพิมพ์กระดาษอาร์ต การ์ด 4 สี 2 หน้า เคลือบมัน บจ. คอมฟอร์ม ราคาใบละ 3.85 บาท กำหนดชำระเงิน 60 วันหลัง ส่งของ บจ. เมโทรสปีฟเซ็นเตอร์ (คู่ เทียบ) ราคาใบละ 5.60 บาท กำหนดชำระเงิน 3 วัน ก่อน เริ่มงานVendor Lists) ของ กลุ่มบริษัทฯ	

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
				โดยในปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีการว่าจ้าง บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด ใน การจัดทำโบรชัวร์ จำนวน 0.18 ล้านบาท และ 0.13 ล้านบาท ตามลำดับ	
3. นางประวีรรัตน์ เทว อักษร	3.1 ค่าประกันเงินกู้ยืมจาก ธนาคารพาณิชย์ นางประวีรรัตน์ เทวอักษร ได้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจาก ธนาคารพาณิชย์ให้กับ กลุ่มบริษัท ดังนี้ - วงเงินค้ำประกัน รวม - ภาระคงเหลือ	 3,192,967,000.00 500,057,353.17	 1,564,000,000.00 315,528,373.29	กลุ่มบริษัท ทำสัญญาเงิน กู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ใน ประเทศเพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน ของกลุ่มบริษัท โดยนาง ประวีรรัตน์ เทวอักษร ค้ำ ประกันวงเงินกู้รวมจำนวน 1,564.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เห็นชอบเนื่องจากเป็น รายการที่ธนาคาร พาณิชย์กำหนดเป็น เงื่อนไขในการขอสินเชื่อ

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
				ทั้งนี้ นางประวีรัตน์ เทว อักษร คำประกันวงเงินกู้ ดังกล่าว โดยไม่ได้คิด ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน แต่อย่างใด	
4. นายคุณา เทวอักษร	4.1 คำประกันเงินกู้ยืมจาก ธนาคารพาณิชย์ นายคุณา เทวอักษร ได้ คำประกันเงินกู้ยืมจาก ธนาคารพาณิชย์ให้กับ บริษัทฯ ดังนี้ - วงเงินค้ำประกัน รวม - ภาระคงเหลือ	 2,850,195,000.00 499,276,553.17	 1,564,000,000.00 315,528,373.29	บริษัทฯ ทำสัญญาเงินกู้ยืม กับธนาคารพาณิชย์ใน ประเทศเพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน ของบริษัทฯ โดยนายคุณา เทวอักษร คำประกันวงเงินกู้ รวมจำนวน 1,504.00 ล้าน บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทั้งนี้ นายคุณา เทวอักษร คำ ประกันวงเงินกู้ดังกล่าว โดย	เห็นชอบเนื่องจากเป็น รายการที่ธนาคาร พาณิชย์กำหนดเป็น เงื่อนไขในการขอสินเชื่อ

บุคคล / นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	มูลค่ารายการ งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
				ไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการ ค้าประกันแต่อย่างใด	

12.3 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 วันที่ 30 มกราคม 2562 ได้พิจารณาอนุมัตินโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกัน เพื่อให้การทำรายการระหว่างบริษัท หรือบริษัทย่อย กับบุคคล หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเป็นไปอย่างโปร่งใส และเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับประกาศคำสั่งหรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติอนุมัติรายการดังกล่าวได้

โดยนโยบายของบริษัทฯ ในการทำรายการระหว่างกันสามารถแบ่งตามประเภทได้ดังนี้

รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ

การทำรายการทางการค้าที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปหรือเป็นรายการที่ทำเพื่อสนับสนุนรายการธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป อาทิ การซื้อและขายสินค้า ซื้อวัตถุดิบ การให้บริการ การว่าจ้างขนส่งสินค้า การว่าจ้างทำโฆษณา สัญญาว่าจ้างบริหาร การรับความช่วยเหลือทางเทคนิค เป็นต้น บริษัทมีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ เมื่อเทียบเคียงกับการทำรายการระหว่างบริษัทหรือบริษัทย่อยและบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการในลักษณะเดียวกันของผู้ประกอบการอื่นในธุรกิจทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นบริษัทอาจว่าจ้างที่ปรึกษาเฉพาะทางในการประเมินราคาที่เป็นธรรม หรือผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณีเพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

รายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงิน อาทิ การรับหรือให้กู้ยืมเงิน การค้าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน การจ่ายค่าธรรมเนียมจากการใช้วงเงินสินเชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง การจ่ายค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ค้าประกันการกู้ยืม เป็นต้น จะต้องเป็นไปด้วยความจำเป็น มีความสมเหตุสมผล มีข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นธรรมตลอดจนก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการรับหรือให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าว รวมถึงพิจารณา

ราคาที่เป็นธรรมในการทำรายการ และปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรายการรับการค้าประกันอันเนื่องมาจากความจำเป็นในการขอวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขปกติของสถาบันการเงินในการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจ ซึ่งไม่ว่าจะเป็นในทางตรงหรือการวางสินทรัพย์ค้ำประกัน หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการรับค้ำประกัน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องเป็นราคาที่เป็นธรรมในการทำรายการ ส่วนรายการให้การค้ำประกัน จะต้องเป็นไปตามความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจเท่านั้น เช่น การให้การค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย เป็นต้น โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณารายการ และความเหมาะสมในการทำรายการ

รายการอื่นๆ

อาทิรายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการอื่น บริษัทฯ มีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นต่อการทำรายการดังกล่าวและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

12.4 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

สำหรับรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน ได้แก่

- 1) การค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยนางประวีรรัตน์ เทวอักษร นายคุณา เทวอักษร และนายไพศาล ศังขวงษ์ ซึ่งไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมโดยผู้ค้ำประกันเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้อยู่ระหว่างการเจรจากับธนาคารพาณิชย์เรื่องการปลดภาระค้ำประกันให้แก่กรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ผลของการพิจารณาปลดภาระค้ำประกันจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของธนาคารพาณิชย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี
ของบริษัทฯ และหากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วบริษัทฯ จะ
เปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2)
ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 รายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	นางสาวณัชช อกิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คู เปอร์ส เอปียเอส จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	นางสาวณัชช อกิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คู เปอร์ส เอปียเอส จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวณัชช อกิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คู เปอร์ส เอปียเอส จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2561 – 2563 ของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

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

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

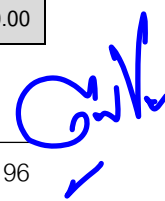
13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.22	2.23	54.71	5.82	89.14	8.61
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธี	-	-	-	-	1.51	0.15
ราคาทุนตัดจำหน่าย						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2.38	0.29	3.30	0.35	2.76	0.27
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	486.69	59.49	694.38	73.84	698.28	67.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.19	1.00	8.23	0.88	23.69	2.29
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	515.48	63.01	760.62	80.89	815.38	78.78
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	1.26	0.15	0.76	0.08	29.52	2.85
ที่ดินรอการพัฒนา	197.52	24.14	86.89	9.24	98.97	9.56
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24.13	2.95	23.04	2.45	21.55	2.08
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	63.11	7.71	60.80	6.46	56.53	5.46
สินทรัพย์สิทธิการใช้					4.93	0.48
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.78	0.58	3.60	0.38	2.68	0.26
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.26	0.28	1.35	0.14	2.49	0.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.55	1.18	3.35	0.36	2.93	0.29
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	302.61	36.99	179.79	19.11	219.60	21.22
รวมสินทรัพย์	818.09	100.00	940.41	100.00	1034.98	100.00

รายการ	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ณ 31 ธ.ค. 2561 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	116.22	116.22	-	-	30.00	2.90
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	134.94	134.94	130.10	13.83	143.48	13.87
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	7.43	0.79	2.1	0.20
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	19.50	19.50	19.50	2.07	13.5	1.30
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.22	0.22	0.47	0.05	1.37	0.13
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					1.33	0.13
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	245.41	245.41	194.65	20.70	183.18	17.70
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	4.14	0.44	9.15	0.88
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.40	3.40	0.38	0.04	1.63	0.16
รวมหนี้สินหมุนเวียน	519.69	519.69	356.67	37.92	385.74	37.27
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.04	0.04	1.00	0.11	2.84	0.27
หุ้นกู้					87.01	8.41
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	118.51	12.60	40.51	3.91
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.07	3.07	5.18	0.55	5.92	0.58
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3.11	3.11	124.69	13.26	136.28	13.17
รวมหนี้สิน	522.80	522.80	481.36	51.18	522.02	50.44%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	225.00	225.00	300.00	31.90	312.00	30.15
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	225.00	225.00	300.00	31.90	312.00	30.15
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	41.25	41.25	123.55	13.14	123.55	11.94
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	5.41	5.41	8.79	0.93	13.03	1.26
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	36.07	36.07	39.11	4.16	76.81	7.42
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)	(1.45)	-13.67	-1.33
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	294.06	294.06	457.78	48.68	511.72	49.44
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.23	1.23	1.27	0.14	1.24	0.12
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	295.29	295.29	459.05	48.82	512.96	49.56
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	818.09	818.09	940.41	100.00	1034.98	100.00

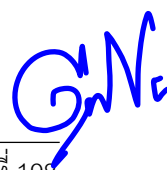


งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏดังนี้

รายการ	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48
รายได้อื่น	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52
รวมรายได้	447.09	100.00	652.67	100.00	803.79	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	74.77	470.02	72.37	582.79	72.88
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.86	10.72	49.24	7.58	58.23	7.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.48	10.42	59.53	9.17	57.27	7.16
รวมค่าใช้จ่าย	428.00	95.91	578.79	89.12	698.29	87.33
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	19.09	4.27	73.88	11.32	105.50	13.13
ต้นทุนทางการเงิน	3.61	0.81	2.89	0.44	0.24	0.03
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.48	3.46	70.99	10.88	105.26	13.10
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.93	0.88	14.35	2.20	20.62	2.57
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	11.55	2.58	56.64	8.68	84.64	10.53
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	0.48	0.07	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(0.10)	(0.02)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	11.56	2.58	56.26	8.63	84.64	10.53
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	11.27	2.52	56.31	8.63	84.66	10.53
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.29	0.06	0.33	0.05	(0.02)	0.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	11.56	2.58	56.64	8.68	84.64	10.54
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	11.27	2.52	55.93	8.57	84.66	10.53
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.29	0.06	0.33	0.05	(0.02)	0.00
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม	11.56	2.58	56.26	8.62	84.64	10.54
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.03		0.12		0.14	

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.49	71.00	105.26
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อน้ำหนักสัญญาและหนี้สูญ	0.04	0.05	0.00
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.57	1.27	1.48
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์	3.51	4.95	4.20
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.34	1.35	1.44
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.55	1.64	0.88
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.00)	0.04	(0.02)
ดอกเบี้ยรับ	(0.02)	(0.01)	(0.11)
ดอกเบี้ยจ่าย	3.61	2.89	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	0.24
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	26.09	83.18	113.37
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1.35	(1.30)	0.55
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6.77	(60.05)	22.72
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.72	(0.05)	(15.02)
ที่ดินรอการพัฒนา	(0.50)	-	(12.08)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(9.16)	(2.92)	0.42
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14.64	(3.29)	13.50
รายได้รับล่วงหน้า	-	7.43	(5.33)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.08)	(3.03)	1.26
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน	43.83	19.97	119.39
รับดอกเบี้ย	0.03	0.01	0.10
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.14)
จ่ายดอกเบี้ย	(30.93)	(33.43)	(24.00)
จ่ายภาษีเงินได้	(6.35)	(7.36)	(17.19)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	6.58	(20.81)	78.16



รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	0.81	0.49	(28.75)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย			(1.51)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(3.10)	(0.90)	(0.33)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้			(0.84)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.02)	(0.17)	(0.53)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.04	-	0.02
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(0.18)	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2.27)	(0.76)	(31.94)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	100.00	-	190.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(100.00)	(160.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(58.10)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	58.10	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(2.00)	-	(6.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้			90.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้			(3.34)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(364.82)	(514.30)	(358.57)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	267.72	583.13	267.79
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(0.27)	(0.54)	(0.94)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		(0.30)	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(30.00) ²	(49.50) ³	(30.72)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	165.00	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	(9.22)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(29.37)	74.27	(11.78)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(25.06)	52.70	34.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	27.06	2.00	54.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2.00	54.70	89.14

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	ตรวจสอบแล้ว		
		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.99	2.13	2.11
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.04	0.16	0.24
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.01	(0.05)	0.21
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ¹	เท่า	144.98	228.68	263.67
ยอดระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย ¹	วัน	2.48	1.60	1.38
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ²	เท่า	0.77	0.80	0.84
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย ²	วัน	468.25	458.59	436.11
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.48	3.55	4.26
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	145.30	102.91	85.67
วงจรเงินสด	วัน	325.43	357.27	351.82
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น ³	ร้อยละ	25.23	27.63	27.12
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	4.09	10.88	12.67
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.19	0.49	0.52
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	36.07	(29.46)	77.12
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	2.59	8.68	10.53
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.80	15.02	17.41
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.42	6.44	8.57
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	5.23	26.62	45.95
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.55	0.69	0.78
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.77	1.05	1.02
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	0.83	2.44	4.69
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.07	0.38	0.49
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	259.55	87.39	36.30

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

² สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

³ อัตรากำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท โดยคุณประวีร์ตัน เทวอักษร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ คือ การประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดินเพื่อพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล โดยบริษัทฯ เริ่มเน้นทำเลย่านจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและมีเครือข่ายคมนาคม อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ภายใต้แบรนด์ชื่อ “คุณาลัย” ที่หมายความว่า “ที่อยู่แห่งลักษณะอันดีทั้งหลาย”

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการแล้วเสร็จจำนวน 6 โครงการ โดยเริ่มจากปี 2550 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 1” บนถนนวัดลาดปลาตุ ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 25-3-40 ไร่ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท ซึ่งได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า และภายหลังจากโครงการแรกประสบความสำเร็จ บริษัทฯ จึงเปิดโครงการ “วิลล่า คุณาลัย 2” ในปี 2554 บนถนนบ้านใหม่จันทร์ทองเอี่ยม ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 16-3-38.7 ไร่ จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท และโครงการ “วิลล่า คุณาลัย 3” ในปี 2556 บนถนนบ้านใหม่จันทร์ทองเอี่ยม ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 12-2-75 ไร่ จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท โดยหลังจากนั้นบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินในบนถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ประมาณ 250 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ใช้พัฒนาจัดสรรโครงการปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการแรกบนที่ดินนี้ในปี 2557 บ้านสำหรับผู้อยู่อาศัยในที่มีไลฟ์สไตล์เป็นของตัวเอง ในชื่อโครงการ “คุณาลัย พราว” บ้านแห่งความภาคภูมิใจ ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 25-1-94.5 ไร่ จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท ซึ่งปิดโครงการปี 2560) VV ปิดโครงการ “คุณาลัย ซิมโฟนี” ซึ่งเป็นบ้านใหญ่สำหรับคน 3 รุ่น ที่ต้องการอาศัยอยู่ร่วมกัน ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 23-2-29.4 ไร่ จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท และโครงการ “คุณาลัย พอลเดน” โครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่างจากโครงการอื่นของบริษัทฯ อาทิ มีบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็กให้ง่ายต่อการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง พื้นที่โครงการ 8-3-43 ไร่ จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท ปิดโครงการเมื่อปี 2563

ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 8 โครงการ

- 1) เริ่มจากโครงการ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” บ้านที่ให้พื้นที่การใช้ชีวิต ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 47-1-89.8 ไร่ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 898 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 229 หลัง คงเหลือขายจำนวน 32 หลัง
- 2) เดือนสิงหาคม 2558 VV เปิดโครงการ “คุณาลัย ซิมโฟนี” ซึ่งเป็นบ้านใหญ่สำหรับคน 3 รุ่น ที่ต้องการอาศัยอยู่ร่วมกัน ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 23-2-29.4 ไร่ จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จในปี 2563

- 3) เดือน มกราคม 2560 บริษัทฯ จึงเปิดโครงการ “คุณาลัย ปีกินส์” ลักษณะเป็นทาวน์โฮม 2 ชั้น สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 10-0-74.5 ไร่ จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 263 ล้านบาท บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 127 หลัง รอขายจำนวน 1 หลัง
 - 4) เดือน กรกฎาคม 2561 VV ได้เปิดโครงการ “คุณาลัย พอลเลน” โครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่างจากโครงการอื่นของบริษัทฯ อาทิ มีบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็กให้ถ่ายทอดการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง พื้นที่โครงการ 8-3-43 ไร่ จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จในปี 2563
 - 5) เดือนสิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย จอย” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ถูกออกแบบให้ถ่ายทอดการใช้งาน เน้นพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่โครงการ 47-3-0 ไร่ จำนวน 229 หลัง มูลค่า 830 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 214 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 14 หลัง คงเหลือขายจำนวน 1 หลัง
 - 6) เดือนมกราคม 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย จอย ออน 314” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ที่มีลักษณะบ้านเช่นเดียวกับโครงการคุณาลัย จอย แต่ถูกนำไปพัฒนาในพื้นที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา พื้นที่โครงการ 24-2-49 ไร่ จำนวน 132 หลัง มูลค่า 485 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 43 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 9 หลัง คงเหลือขายจำนวน 80 หลัง
 - 7) เดือนมีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย ปีกินส์ 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 36-1-92.1 ไร่ จำนวน 363 หลัง มูลค่า 849 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 19 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2 หลัง คงเหลือขายจำนวน 342 หลัง
 - 8) เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนา โครงการ “คุณาลัย พรีเมียม” ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 70-3-57.5 ไร่ จำนวน 411 หลัง มูลค่า 1,500 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 63 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 75 หลัง คงเหลือขายจำนวน 273 หลัง
- ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในอนาคตอยู่ 1 โครงการ ดังนี้
- 1) VV มีแผนที่จะพัฒนาโครงการ “วิลล่า วาณิช” (โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2565 – 2566) ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 17-0-47.7 ไร่ จำนวน 168 หลัง มูลค่า 672 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ รายได้รวม เท่ากับ 447.09 ล้านบาท 652.67 ล้านบาท และ 803.79 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 11.56 ล้านบาท 56.65 ล้านบาท และ 84.64 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้น จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี และโครงการคุณาลัย ปีกินส์ รวมถึงการรับรู้

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัว คือ โครงการकुณาลัย พอลเลน ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่อีก 1 โครงการ คือ โครงการकुณาลัย จอย จึงทำให้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 มีการเติบโตสูงขึ้นกว่าปี 2561 สำหรับปี 2563 บริษัทได้เปิดโครงการ कुณาลัย พรีเมี่ยม ซึ่งเป็นสินค้าทดแทนของโครงการที่ใกล้จะหมดลงอย่าง कुณาลัย จอย และकुณาลัย บีกินส์ 2 สำหรับทดแทนโครงการकुณาลัย บีกินส์ 1 ผลของการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 25.23 ร้อยละ 27.63 และร้อยละ 27.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ และกำไรสุทธิที่ ร้อยละ 2.59 ร้อยละ 8.68 และร้อยละ 10.58 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ พบว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 818.09 ล้านบาท 940.41 ล้านบาท และ 1,034.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา ส่วนหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 522.80 ล้านบาท 481.36 ล้านบาท และ 522.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 295.29 ล้านบาท 459.05 ล้านบาท และ 512.96 ล้านบาท ตามลำดับ

14.1.2 การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
1. บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	ธุรกิจพัฒนาและค้าขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน บ้าน และอาคารพาณิชย์	98.50	80.76

14.1.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2561 – 2563 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	318.25	71.18	388.60	59.54	336.33	41.84
บ้านแฝด	26.99	6.04	162.81	24.95	410.42	51.06
ทาวน์โฮม	101.01	22.59	98.05	15.02	52.89	6.58
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48
รายได้อื่น ¹	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52
รวมรายได้	447.09	100.00	652.67	100.00	803.79	100.00

หมายเหตุ: ¹ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

สำหรับ ปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม เท่ากับ 447.09 ล้านบาท 652.67 ล้านบาท และ 803.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 เท่ากับ 446.25 ล้านบาท 649.46 ล้านบาท และ 799.64 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.81 ร้อยละ 99.51 และ ร้อยละ 99.48 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้น อยู่กับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการขายและโอนบ้านคือ ปริมาณบ้านที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายในการขายบ้านและการรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านของลูกค้า การได้รับอนุมัติสินเชื่อจากรธนาคารของลูกค้า และประสิทธิภาพในการก่อสร้างบ้านและการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	105.70	23.69	-	-	-	-

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย ชิมโฟนี	166.07	37.21	105.94	16.31	13.96	1.75
คุณาลัย ปีกินส์	101.01	22.64	98.05	15.10	16.96	2.12
คุณาลัย พอลเลน	73.47	16.46	70.22	10.81	23.09	2.89
คุณาลัย จอย	-	-	355.27	54.70	398.82	49.87
คุณาลัย จอย ออน 314	-	-	19.98	3.08	116.52	14.57
คุณาลัย พรีเมียม	-	-	-	-	194.36	24.31
คุณาลัย ปีกินส์ 2	-	-	-	-	35.93	4.49
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	100.00	649.46	100.00	799.64	100.00

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	กันยายน 2557	มกราคม 2557	ตุลาคม 2558
คุณาลัย ชิมโฟนี	สิงหาคม 2558	กุมภาพันธ์ 2558	กันยายน 2559
คุณาลัย ปีกินส์	มกราคม 2560	มีนาคม 2560	พฤศจิกายน 2560
คุณาลัย พอลเลน	กรกฎาคม 2561	ตุลาคม 2560	สิงหาคม 2561
คุณาลัย จอย	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2562
คุณาลัย จอย ออน 314	พฤษภาคม 2562	มกราคม 2562	พฤศจิกายน 2562
คุณาลัย พรีเมียม	มีนาคม 2563	ตุลาคม 2562	กันยายน 2563
คุณาลัย ปีกินส์ 2	เมษายน 2563	มีนาคม 2562	มิถุนายน 2563

ปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 446.25 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้เมื่อเทียบกับปี 2560 ลดลงเป็นร้อยละ 0.75 เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ขายแล้วไม่ได้ตามเป้าหมายของโครงการคุณาลัย ปีกินส์ อันเนื่องมาจากการที่ลูกค้าไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในการซื้อบ้านในช่วงปลายปี อย่างไรก็ตามปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด จำนวน 33 ยูนิต มูลค่า 105.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 โครงการคุณาลัย ชิมโฟนี จำนวน 38 ยูนิต มูลค่า 166.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.21 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และโครงการคุณาลัย ปีกินส์ จำนวน 50 ยูนิต มูลค่า 101.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการใหม่ ได้แก่ คุณาลัย พอลเลน จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 73.47 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 649.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 203.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.54 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 140 ยูนิต ในปี 2561

เป็น 200 ยูนิต ในปี 2562 และกลุ่มบริษัทฯ มีการทำการเปิดขาย Presale บ้านของโครงการकुณาลัย จอย ซึ่งเริ่มมีการก่อสร้าง และการขายพร้อมกันในช่วงเดือน สิงหาคม ปี 2561 โดยบ้านที่มีการขายไปในช่วงปี 2561 นี้มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 จำนวนมาก ทั้งนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुณาลัย จอย จำนวน 106 ยูนิต มูลค่า 355.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.44 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562 นอกจากนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งมีการออกแบบบ้านใหม่ที่น่าแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่มากมาปรับปรุงใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 แล้วเริ่มสร้างเสร็จ พร้อมโอนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 โดยเป็นแบบบ้านที่มีระดับราคาต่ำกว่าแบบบ้านเดิมของโครงการ จึงทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้ามากขึ้น ทำให้บริษัทฯ สามารถขายและโอนบ้านได้ในปริมาณที่สูงขึ้นตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2561 จนถึงปี 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 799.64 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 150.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.12 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 200 ยูนิต ในปี 2562 เป็น 244 ยูนิต ในปี 2563 โดยโครงการเปิดใหม่ในปีถึง 2 โครงการ ได้แก่โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือน มิถุนายน และโอนกรรมสิทธิ์ในปีทั้งหมด 19 ยูนิต และโครงการकुณาลัย พรีเมียม ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน และโอนกรรมสิทธิ์ในปีทั้งหมด 63 ยูนิต

รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าตึกเช่าบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2561 – 2563 จำนวน 0.84 ล้านบาท 3.20 ล้านบาท และ 4.15 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.19 ร้อยละ 0.49 และร้อยละ 0.52 ของรายได้รวมในช่วงที่ผ่านมา โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีการทำสัญญาให้เช่าอาคารสโมสรส่วนกลางของบริษัทฯ กับบุคคลภายนอก ส่งผลให้มีการรับรู้รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรมาบันทึกอยู่ในรายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 โดยเป็นผลมาจากรายได้อื่นๆ ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนวิธีการปันส่วนค่าใช้จ่ายโครงการที่มีการโอนขายบ้าน

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.26	0.25	0.37
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	0.33	2.76	1.75
ดอกเบี้ยรับ	0.02	0.01	0.11
อื่นๆ	0.23	0.18	1.92
รวมรายได้อื่น	0.84	3.20	4.15

โครงสร้างค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	78.0%	470.02	81.2%	582.79	83.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.86	11.2%	49.24	8.5%	58.23	8.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.48	10.9%	59.53	10.3%	57.27	8.2%
รวม	428.00	100.0%	578.79	100.0%	698.29	100.0%

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าใช้จ่านิติกรรม ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ เป็นต้น โดยต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 46 – 52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่มบริษัท ได้มีการเจรจาทกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย
ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนา	92.23	20.67	147.04	22.64	182.06	22.77
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	220.30	49.37	302.69	46.61	363.61	45.47
ต้นทุนอื่น ๆ	21.12	4.74	20.29	3.12	37.12	4.64
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	74.77	470.02	72.37	582.79	72.88

กลุ่มบริษัท จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่กลุ่มบริษัท มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเมื่อกลุ่มบริษัท มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อแล้วเสร็จ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัท จะโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาบันทึกเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

โดยในปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 333.66 ล้านบาท 470.02 ล้านบาท และ 582.79 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 74.77 ร้อยละ 72.37 และร้อยละ 72.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 333.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสูงกว่าสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 โดยมีสาเหตุจาก

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และโครงการकुณาลัย ปีกินส์ ในสัดส่วนที่เยอะกว่าปีก่อนหน้า จึงมีการรับรู้ต้นทุนขายจาก 2 โครงการในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยต้นทุนขายในปี 2561 เพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนค่าที่ดิน และต้นทุนพัฒนาที่ดินจากโครงการकुณาลัย ปีกินส์ และต้นทุนค่าก่อสร้างจากโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี

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

สำหรับ ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 582.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ที่ร้อยละ 72.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยเติบโตติดลบ ประกอบกับการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นจากการระบายสินค้าคงค้างในอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม และการเข้ามาเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น จึงเกิดสงครามด้านราคา และการส่งเสริมการขายที่มากขึ้น และเพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายรายได้ ทำให้ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ไม่ปรับขึ้นราคาขายบ้านที่เปิดขาย

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	446.25	649.46	799.64
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	333.66	470.02	582.79
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	112.59	179.44	216.85
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	25.23	27.63	27.12

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2561 – 2563 112.59 ล้านบาท 179.44 ล้านบาท และ 216.85 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 25.23 ร้อยละ 27.63 และร้อยละ 27.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2561 – 2563 จะพบว่ากลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.23 มาในปี 2562 เป็นร้อยละ 27.63 และในปี 2563 เป็นร้อยละ 27.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากเดิมกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาบ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่ในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี (โอนกรรมสิทธิ์หลักในปี 2560 และ 2561) โดยเป็นโครงการที่

ต้องการจะจับกลุ่มลูกค้าระดับที่สูงขึ้น มีราคาขายบ้านเฉลี่ยประมาณ 4.64 ล้านบาท โครงการดังกล่าวจึงมีการเลือกใช้วัสดุสร้างบ้านที่มีคุณภาพที่สูงขึ้นและมีต้นทุนสูงขึ้นตาม พร้อมกับการว่าจ้างผู้รับเหมารายใหม่ในปี 2559 ส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านในโครงการดังกล่าวสูงกว่าในโครงการอื่น ๆ อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัท ได้มีการนำแบบบ้านที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ดมาปรับเปลี่ยนและนำมาใช้เป็นแบบบ้านใหม่ในโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี ลดลง นอกจากนี้โครงการที่พัฒนาและโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 และ 2563 ได้แก่ โครงการคุณภาพ จอย, โครงการคุณภาพ พรีเมี่ยม ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาบนที่ดินที่กลุ่มบริษัท ได้ซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2557 ประกอบกับการพัฒนารูปแบบบ้านแบบใหม่ ซึ่งตอบรับกับความต้องการของตลาดในด้านขนาดบ้านและรูปแบบบ้านที่เหมาะสม จึงทำให้ส่งผลกระทบรวมต้นทุนการก่อสร้างบ้านปรับตัวลดลงตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา

ในขณะที่กำลังขึ้นต้นปี 2561 เท่ากับ 112.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 25.23 ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากภายในปี 2561 บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์จาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ด โครงการคุณภาพ ซิมโฟนี โครงการคุณภาพ ปิกนีส และโครงการคุณภาพ พอลเลน โดยกลุ่มบริษัท ได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านของโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี และโครงการคุณภาพ ปิกนีส ในสัดส่วนที่มากขึ้น ซึ่งทั้ง 2 โครงการกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการอื่น ๆ โดยเปรียบเทียบ ส่งผลให้ภาพรวมกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท ในปี 2561 มีอัตราที่ต่ำกว่าปี 2560

สำหรับกำไรขั้นต้นในปี 2562 เท่ากับ 179.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 27.63 โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากกลุ่มบริษัท ได้มีการนำแบบบ้านที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ดมาปรับเปลี่ยนและนำมาใช้เป็นแบบบ้านใหม่ในโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี ลดลง นอกจากนี้โครงการที่พัฒนาและโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 และ 2563 ได้แก่ โครงการคุณภาพ จอย, โครงการคุณภาพ พรีเมี่ยม ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาบนที่ดินที่กลุ่มบริษัท ได้ซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2557 ประกอบกับการพัฒนารูปแบบบ้านแบบใหม่ ซึ่งตอบรับกับความต้องการของตลาดในด้านขนาดบ้านและรูปแบบบ้านที่เหมาะสม จึงทำให้ส่งผลกระทบรวมต้นทุนการก่อสร้างบ้านปรับตัวลดลงตั้งแต่ปี 2561 และทำให้กำไรขั้นต้นในปี 2562 ปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2561

สำหรับกำไรขั้นต้นในปี 2563 เท่ากับ 216.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 27.12 โดยอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยจากปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่รุนแรงขึ้น จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงอย่างมากจากผลของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 จึงทำให้กลุ่มบริษัท ไม่ได้ปรับราคาขายขึ้นจากปี 2562 นอกจากนั้นยังมีการให้โปรโมชั่นเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัว แม้ว่ากลุ่มบริษัท จะสามารถควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านได้ แต่จากการที่ไม่สามารถปรับราคาขายได้จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเปลี่ยนแปลงลดลง จากอัตรากำไรขั้นต้นปี 2562 เท่ากับร้อยละ 27.63 เป็นอัตรากำไรขั้นต้นปี 2563 เท่ากับร้อยละ 27.12

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้า (Commission) และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน หรือภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร อาทิ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัท จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัท กำหนด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด คือ

เงินเดือน โบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัท ค่าจ้างพนักงานรายวัน และสวัสดิการอื่น ๆ สำหรับพนักงานขายและการตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ กลุ่มบริษัทจะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยที่การตลาดจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและการทำกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2561 – 2563 มีจำนวน 47.86 ล้านบาท 49.24 ล้านบาท และ 58.22 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 10.72 ร้อยละ 7.58 และร้อยละ 7.28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 47.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 7.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.36 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ ซึ่งปี 2561 กลุ่มบริษัท มีการทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ค่อนข้างเยอะกว่าในช่วงปีก่อน ๆ รวมถึงมีการจ้างบริษัทโฆษณภายนอกในการจัดทำสื่อออนไลน์ต่าง ๆ เพื่อทำการตลาดให้กับโครงการต่าง ๆ ที่มีการดำเนินการอยู่ในขณะนั้น รวมถึงโครงการใหม่อย่าง โครงการकुณालัย พอลเดน ทำให้มีการใช้จ่ายค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งยอดเงิน และเมื่อเทียบเป็นร้อยละต่อรายได้จากการขาย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ใน ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.88 โดยปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านรวมจำนวน 25.00 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปีก่อน ในปี 2561 นอกจากนี้ในปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย/ตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการकुณालัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้า ส่งผลให้ค่าส่งเสริมการขายลดลงตาม นอกจากนั้นกลุ่มบริษัท ได้เปลี่ยนสื่อการโฆษณาจากออฟไลน์ เช่น ป้ายขนาดใหญ่, ป้ายตามเสาไฟฟ้า เป็นสื่อออนไลน์มากขึ้น เช่น เฟซบุ๊ก, ไลน์, เว็บไซต์ เป็นต้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 ลดลง

ใน ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 58.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.18 โดยปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านรวมจำนวน 33.32 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปีก่อน ในปี 2562 นอกจากนี้ในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ เป็นโครงการในรูปแบบคล้ายเดิม (कुณालัย จอย) ทำให้ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ใกล้เคียงกับเดิม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 46.48 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 5.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.57 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาที่ลดลงรวมจำนวน 5.12 ล้านบาท จากการที่กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีการจ้างที่ปรึกษาทางการตลาดในปีดังกล่าว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่ลดลงจำนวน 1.79 ล้านบาท และค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่นที่ลดลงจำนวน 1.77 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการวิลล่า คุนาลัย 3 เสร็จ จึงไม่มีค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลของโครงการดังกล่าวเกิดขึ้นในปี 2561 และส่งผลให้ค่าบริการหลังการขายของปีดังกล่าวลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 59.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.08 โดยในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานรวมที่เพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากการรับพนักงานเข้ามาเพิ่มเติมในปี 2562 และผลกระทบจากการปรับผลประโยชน์พนักงานตามกฎหมายแรงงานฉบับใหม่ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนระดมทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

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

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อเป็นหลัก โดยในปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 3.61 ล้านบาท 2.89 ล้านบาท และ 0.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.81 ร้อยละ 0.44 และร้อยละ 0.03 ของรายได้รวมตามลำดับ

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

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

ทางการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง และส่วนหนึ่งสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ในปี 2563 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 0.03 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2562 จำนวน 2.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 91.70 จากปี 2562 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่ทีลดลง และการบริหารต้นทุนทางการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง และส่วนหนึ่งสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท ในปี 2561 – 2563 เท่ากับ 3.93 ล้านบาท 14.35 ล้านบาท และ 20.62 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.88 ร้อยละ 2.21 และร้อยละ 2.57 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อันเนื่องจากการกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท ที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิในปี 2561 – 2563 เท่ากับ 11.56 ล้านบาท 56.64 ล้านบาท และ 84.64 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 2.59 ร้อยละ 8.72 และร้อยละ 10.58 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48
รายได้อื่น	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52
รวมรายได้	447.09	100.00	652.67	100.00	803.79	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	74.77	470.02	72.37	582.79	72.88
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.86	10.72	49.24	7.58	58.22	7.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.48	10.42	59.53	9.17	57.27	7.16
ต้นทุนทางการเงิน	3.61	0.81	2.89	0.44	0.24	0.03
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.93	0.88	14.35	2.21	20.62	2.58
กำไรสุทธิสำหรับปี	11.56	2.59	56.64	8.68	84.64	10.58

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเท่ากับ 11.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.59 จากรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุมาจากต้นทุนทางการเงินที่ถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนลดลงจำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 0.81 ของรายได้รวม ส่งผลให้ภาพรวมกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้น ถึงแม้กลุ่มบริษัท จะมีต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่สูงขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเป็น 56.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 45.09 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 446.25 ล้านบาท ใน ปี 2561 เป็น 649.46 ล้านบาท ใน ปี 2562 ตามยอดการ

โอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่สูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากร้อยละ 74.77 ใน ปี 2561 เป็นร้อยละ 72.37 ใน ปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่มีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงเช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการขายบ้านจากโครงการคุณาลัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้าและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 56.65 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 8.68 ในปี 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 84.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 28.00 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 649.46 ล้านบาท ใน ปี 2562 เป็น 799.64 ล้านบาท ใน ปี 2563 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่สูงขึ้น เพราะกลุ่มบริษัทฯ มีการเติบโตจากปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์ขึ้น จาก 200 ยูนิตในปี 2562 เป็น 244 ยูนิต ในปี 2563 ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 72.37 ใน ปี 2562 เป็นร้อยละ 72.88 ใน ปี 2563 ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ใกล้เคียงกับปี 2562 ที่ผ่านมา ทั้งนี้เกิดจากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวลดลงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีการแข่งขันในด้านราคาขายและการส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น แต่กลุ่มบริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลงได้ โดยกลุ่มบริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายในการบริหารลงได้จากปี 2562 อยู่ที่ 59.53 ล้านบาท ลดลงเหลือ 57.27 ล้านบาท คิดเป็น 2.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.80 จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 –2563 เท่ากับ ร้อยละ 3.80 ร้อยละ 15.02 และร้อยละ 17.42 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 –2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 818.09 ล้านบาท 940.41 ล้านบาท และ 1,034.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 818.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.59 จากจำนวน 805.25 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องและมีการบันทึกต้นทุนจากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการขาย

จำนวน 5 โครงการตามปีก่อนหน้า และโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาแต่ยังไม่เปิดขายอย่างโครงการकुณालัย ปีกินส์ 2 เพิ่มขึ้นมา ส่งผลให้สินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นตามแผนการพัฒนาของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 940.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.95 จากจำนวน 818.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการकुณालัย จอย ออน 314 เป็นต้น ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,034.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.06 จากจำนวน 940.41 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ที่ดินรอพัฒนา และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน โดยมีรายการหลักๆ ดังนี้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทฯ และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง และบ้านพร้อมขาย

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 486.69 ล้านบาท 694.38 ล้านบาท และ 698.28 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 59.49 ร้อยละ 73.84 และ 67.47 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 486.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 เท่ากับจำนวน 105.41 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.65 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจาก 5 โครงการในปี 2560 เป็น 6 โครงการ ในปี 2561 โดยโครงการที่เพิ่มมา คือ โครงการकुณालัย ปีกินส์ 2 โดยสัดส่วนต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 หลักมาจาก 5 โครงการที่พัฒนาอยู่เดิม

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 694.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับจำนวน 207.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.67 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ อาทิ โครงการकुณालัย จอย ออน 314 ที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 และเริ่มก่อสร้างสาธารณูปโภคและบ้านของโครงการ จึงมีการรับรู้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 นอกจากนั้นโครงการकुณालัย พรีเมี่ยม ซึ่งเริ่มพัฒนาสาธารณูปโภคของโครงการ ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562 เพื่อเป็นการรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2563

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 698.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 3.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.56 เนื่องจากปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ ประกอบกับโครงการที่อยู่ในระหว่างพัฒนาได้แก่ โครงการकुณालัย ปีกินส์ 2 และโครงการकुณालัย พรีเมี่ยม เริ่มมีการโอนขายบ้านและรับรู้เป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 แม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังมีการลงทุนก่อสร้างโครงการอยู่ แต่จากการที่ทั้ง 2 โครงการมีการโอนในสัดส่วนที่สูง จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวขึ้นเล็กน้อยเท่านั้น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟและค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2561 - 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 8.19 ล้านบาท 8.23 ล้านบาท และ 23.69 ล้านบาทโดยคิดเป็น ร้อยละ 1.00 ร้อยละ 0.88 และ ร้อยละ 2.29 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

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

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 8.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 0.49 โดยมีสาเหตุมาจากค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟ และค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า

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

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2561 -2563 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 197.52 ล้านบาท 86.89 ล้านบาท และ 98.97 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 24.14 ร้อยละ 9.24 และร้อยละ 9.56 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 197.52 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 28.98 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการจำนวน 2 แปลง มูลค่ารวม 83.37 ล้านบาท ไปบันทึกอยู่ในส่วนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 และมีการจำหน่ายที่ดิน 1 แปลง มูลค่า 0.23 ล้านบาทให้แก่บุคคลภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ เหลือที่ดินเปล่า 2 แปลง คือ ที่ดินของโครงการकुณาลัย พรีเมียม และที่ดินเปล่าที่รอการพัฒนา

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

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสรร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงิน ปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต และสำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 21.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.47 โดยเป็นการลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารสโมสรรและสระว่ายน้ำภายในสโมสรรของกลุ่มบริษัทฯ

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานและสโมสรร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง ยานพาหนะ และงานระหว่างก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 63.11 ล้านบาท จำนวน 60.80 ล้านบาท และจำนวน 56.53 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 7.71 ร้อยละ 6.46 และร้อยละ 5.46 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลัก ได้แก่ ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานและอาคารสโมสรรส่วนกลางของบริษัทฯ อาคารสำนักงานและสโมสรรส่วนกลาง และงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน	27.38	43.38	27.38	45.03	27.38	48.44
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	26.59	42.13	26.59	43.73	26.59	27.04
ที่ดินที่ตั้งบ้านพักโครงการकुณาลัย พราว	0.79	1.25	0.79	1.30	0.79	1.40
ที่ดินบริเวณสโมสรร	-	-	-	-	-	-
ที่ดินทะเลสาบส่วนกลาง	18.93	30.00	17.59	28.93	16.48	29.15
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5.25	8.32	4.98	8.19	4.80	8.49
อาคาร	7.49	11.87	6.59	10.84	6.09	10.77
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3.51	5.56	2.63	4.33	1.64	2.92
อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	0.26	0.41	0.18	0.30	0.10	0.16
ยานพาหนะ	0.29	0.46	1.45	2.38	0.04	0.07
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	63.11	100.00	60.80	100.00	56.53	100.00

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

ณ สิ้นปี 2562 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 60.80 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 2.31 ล้านบาท เป็นอัตราลดลงร้อยละ 3.66 โดยเป็นผลจากการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริงภายหลังจากการแบ่งโฉนดที่ดินตามการใช้ประโยชน์ ระหว่างต้นทุนที่ดินโครงการकुณालัย จอย 2 ต้นทุนที่ดินสโมสร และต้นทุนที่ดินทะเลสาบ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนที่ดินสโมสรที่บันทึกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 5.69 ล้านบาท ที่ดินทะเลสาบส่วนกลางที่บันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 10.12 ล้านบาท และปันส่วนต้นทุนที่ดินโครงการकुณालัย จอย 2 เพิ่มขึ้น 15.81 ล้านบาท พร้อมกับการตัดค่าเสื่อมของทะเลสาบจำนวน 1.35 ล้านบาท ในปี 2562 ส่งผลให้ภาพรวมที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทลดลง

ณ สิ้นปี 2563 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 56.53 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 4.27 ล้านบาท เป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.02 โดยสาเหตุหลักมาจากการตัดค่าเสื่อมของทะเลสาบจำนวน 1.11 ล้านบาท เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน ลดลง 0.98 ล้านบาท และยานพาหนะ ลดลง 1.41 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมีมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 เท่ากับ จำนวน 4.78 ล้านบาท จำนวน 3.60 ล้านบาท และจำนวน 2.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.58 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.26 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยระหว่างปีการดำเนินงาน 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าเท่ากับ 6.72 ล้านบาท ในปี 2563 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง 0.91 ล้านบาท เนื่องมาจากการตัดค่าเสื่อมของโปรแกรมคอมพิวเตอร์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินดาวน์ สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 2.26 ล้านบาท 1.35 ล้านบาท และ 2.49 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.28 ร้อยละ 0.14 และร้อยละ 0.24 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 9.55 ล้านบาท 3.36 ล้านบาท และ 2.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.17 ร้อยละ 0.36 และร้อยละ 2.29 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 522.80 ล้านบาท 481.36 ล้านบาท และ 522.02 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 63.91 ร้อยละ 51.19 และร้อยละ 50.44 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะสั้นและ

ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น หนี้กู้ยืมนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินส่วนมากจากการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัทฯ ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมระหว่างปี 2561 ถึง 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 522.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 31.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.36 โดยสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงินและเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 116.22 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นเงินหมุนเวียนของบริษัทฯ

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

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

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 134.94 ล้านบาท 130.10 ล้านบาท และ 143.48 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 16.49 ร้อยละ 13.83 และร้อยละ 13.87 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้า เป็นรายได้ที่เกิดจากสิ่งที่ยังไม่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา เช่น สาธารณูปโภคโครงการที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามที่ตกลงไว้, สินค้าสมนาคุณหรือของแถม เป็นต้น ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยเริ่มใช้ปี 2562 โดยปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้า 2.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่มีอยู่ 7.43 ล้านบาท สาเหตุที่รายได้รับล่วงหน้าลดลง เนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ ส่งมอบงานสาธารณูปโภคตามที่ตกลงในสัญญาให้กับโครงการ และ กลุ่มบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ราคาขายจึงทำให้การให้ส่วนลดส่งเสริมการขายลดลง

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 30.00 ล้านบาท ซึ่งในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคงค้างอยู่

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 3.40 ล้านบาท 0.37 ล้านบาท และ 1.63 คิดเป็นร้อยละ 0.42 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.16 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคตามที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด และสำหรับค่าก่อสร้างบ้านจะสามารถเบิกได้ตามมูลค่าของผลงานการก่อสร้าง หรือตามงวดก่อสร้าง หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามใบตรวจงาน ตามความเห็นของผู้ประเมินราคาของผู้ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรให้เป็นผู้ประเมินราคาแทนผู้ให้สินเชื่อ หรือวิศวกรตรวจสอบ ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะผันแปรสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างบ้านของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอยู่ในช่วงเวลานั้น ๆ

ณ สิ้นปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 245.41 ล้านบาท จำนวน 313.16 ล้านบาท และจำนวน 223.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.00 ร้อยละ 33.30 และร้อยละ 21.61 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 245.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.81 จากปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก กลุ่มบริษัท ได้หยุดการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัท ได้นำเงินหมุนเวียนภายในกลุ่มบริษัท และได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินอีกแห่ง มาใช้เป็นเงินทุนเพื่อทดแทนการเบิกใช้เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2561 ลดลงจำนวนมาก

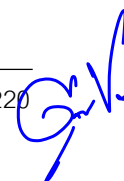
ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 313.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.61 จากสิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากโครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการकुณาลัย จอย ออน 314 เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ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

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 223.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.57 จากสิ้นปี 2562 โดยกลุ่มบริษัท ได้ออกหุ้นกู้ฉบับที่ 1/2563 จำนวนเงิน 90 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการอนาคตและนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท ดังนั้นเพื่อการบริหารต้นทุนทางการเงิน กลุ่มบริษัท จึงลดการเบิกใช้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินลง

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการकुณालय कोरथार्द	-	-	-	-		
- โครงการकुณालय चिमफोनी	-	-	-	-		
- โครงการकुणालय पोललेन	-	-	-	-		
- โครงการकुणालय पीगिन्स	27.68	11.28	-	-	-	-
- โครงการकुणालय जय	217.73	88.72	31.30	9.99	2.27	1.01
- โครงการकुणालय जय ओन 314			71.70	22.90	37.31	16.68
- โครงการकुणालय पीगिन्स 2			18.59	23.33	58.23	26.03
- โครงการकुणालय जय 2			73.06	5.94	85.37	38.16
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	245.41	100.00	194.65	62.16	183.18	81.88
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการकुणालय चिमफोनी	-	-	-	-	-	-
- โครงการकुणालय जय	-	-	-	-	-	-
- โครงการकुणालय जय ओन 314	-	-	-	-	11.60	5.19
- โครงการकुणालय पीगिन्स 2	-	-	51.57	16.47	28.91	12.93
- โครงการकुणालय जय 2	-	-	66.94	21.38	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	118.51	37.84	40.51	18.12
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	245.41	100.00	313.16	100.00	223.69	100.00

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 19.50 ล้านบาท 19.50 ล้านบาท และ 13.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) ให้กับเจ้าหนี้บุคคลอื่นของบริษัทฯ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินให้กับกลุ่มบริษัทฯ และในปี 2563 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวนเงิน 6.00 ล้านบาท จึงทำให้บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น คงค้าง 13.50 ล้านบาท



หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเท่ากับ 0.26 ล้านบาท 1.47 ล้านบาท และ 4.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.16 และร้อยละ 0.41 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวนลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 0.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 51.50 โดยมีสาเหตุการลดลงมาจากสัญญาเช่ารถตู้ของกลุ่มบริษัทฯ ได้หมดอายุไป และกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ทำสัญญาเช่าต่อกับทางผู้ให้เช่า สำหรับ ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินรถตู้และรถกระบะเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในระหว่างไตรมาส 1 และ 2 ของปี ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 1.22 ล้านบาท สำหรับ ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินของรถกอล์ฟ และรถประจำฝ่ายบริหาร ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 2.74 ล้านบาท

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค.2562		ณ 31 ธ.ค.2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.22	85.01	0.47	31.77	1.37	32.54
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.04	14.99	1.00	68.23	2.84	67.46
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.26	100.00	1.47	100.00	4.21	100.00

หุ้นกู้

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 90.00 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้มีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 มีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 8.52 โดยกลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกุดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2561 - 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 3.07 ล้านบาท 5.18 ล้านบาท และ 5.92 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.37 ร้อยละ 0.55 และร้อยละ 0.58 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 ถึง 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ในอัตราร้อยละ 68.96 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสำรองผลประโยชน์จากกฎหมายคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ที่ประกาศเมื่อเดือนเมษายน 2562 ซึ่งมีการเพิ่มค่าชดเชยของลูกจ้าง ซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปี ให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน จากเดิม 300 วัน จึงทำให้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสูงขึ้นจากปี 2561 และมีการรับรู้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นอย่างเป็นปกติในปี 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 295.29 ล้านบาท จำนวน 459.05 ล้านบาท และจำนวน 512.96 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.09 ร้อยละ 48.81 และร้อยละ 49.56 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

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

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

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

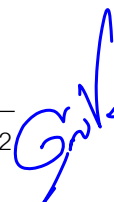
การจ่ายเงินปันผล

ตั้งแต่ปี 2561 ถึง ปี 2563 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนในปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 28.88 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 65 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจำนวน 30 ล้านบาทในเดือนเมษายน 2561 และจะจ่ายเงินปันผลส่วนที่เหลืออีก 35 ล้านบาทภายในปี 2561 ต่อมาที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2561 ผู้ถือหุ้นมีมติให้แก้ไขการจ่ายเงินปันผล โดยแก้ไขเป็นการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 30 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2561

2) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 23 พฤษภาคม 2562

3) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2562 โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินภายในบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และวงเงินกู้เพิ่มเติมสำหรับโครงการकुณาลัย จอยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ



4) ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 ผู้ถือหุ้นฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท แบ่งเป็นหุ้นปันผล 0.02 บาท และเงินสดปันผล 0.02 และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563 โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินภายใน

5) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 18.72 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 11 กันยายน 2563 โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินภายในบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และวงเงินกู้เพิ่มเติมสำหรับโครงการकुณาลัย จอยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	6.58	(20.82)	78.16
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(2.27)	(0.75)	(31.94)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	(29.37)	74.27	(11.78)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(25.06)	52.70	34.44

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2561-2563 เท่ากับ จำนวน 6.58 ล้านบาท จำนวน (20.82) ล้านบาท และจำนวน 78.16 ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการไถ่ถอนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 17.16 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 3.45 ล้านบาท รวมถึงเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 14.64 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 20.82 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการนำเงินสดจำนวน 60.05 ล้านบาท ไปใช้ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เริ่มพัฒนาในปี 2562 นอกจากนี้ปี 2562 มีการจ่ายดอกเบี้ยรวมจำนวน 33.43 ล้านบาท สูงกว่าปี 2561 เท่ากับ 2.5 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 78.16 ล้านบาท เป็นผลมาจากกำไรก่อนภาษีสำหรับปี 2563 มูลค่า 105.26 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้นำเงินไปใช้สำหรับการซื้อที่ดินรพพัฒนาจำนวน 12.08 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 24.03 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้ 17.18 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2561 - 2563 เท่ากับ จำนวน (2.27) ล้านบาท จำนวน (0.75) ล้านบาท และจำนวน (31.94) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 2.28 ล้านบาท โดยมีรายการหลักได้แก่ การจ่ายเงินสดเพื่อซื้อเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานของบริษัทฯ รวมจำนวน 3.10 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 0.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นหลัก

ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 31.94 ล้านบาท ซึ่งเป็นการนำเงินฝากเป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 28.75 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 - 2563 เท่ากับจำนวน (29.37) ล้านบาท จำนวน 74.27 ล้านบาท และจำนวน (11.78) ล้านบาทตามลำดับ

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

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

ในปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 11.78 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้า ส่งผลให้กลุ่มบริษัทชำระคืนที่สูงขึ้นในปี 2563

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ**อัตราส่วนสภาพคล่อง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.99 เท่า 2.13 เท่า และ 2.11 เท่าตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 0.99 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ที่ 0.93 เท่า มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการकुณाली ซิมโฟนี โครงการकुณाली ปีกินส์ โครงการकुณाली พอลเลน และโครงการकुณाली จอย ทำให้กลุ่มบริษัท มีการรับรู้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560

สำหรับสิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.13 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 207.68 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นและการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการคุณภาพ พรีเมียม มาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ประกอบหนี้สินหมุนเวียนปี 2562 มีจำนวนลดลง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องบริษัทปรับสูงขึ้น

สำหรับสิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.11 เท่า ใกล้เคียงกับสิ้นปี 2562

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วเท่ากับ 0.04 เท่า 0.16 เท่า และ 0.24 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนนั้น ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของกลุ่มบริษัท อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีระยะเวลาการขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่น และเป็นธุรกิจที่ต้องมีการลงทุนพัฒนาโครงการต่อเนื่องเพื่อให้มีรายได้ที่คงที่ ส่งผลให้บริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ค่อนข้างต่ำ

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ในปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.42 เท่า 0.60 เท่า และ 4.97 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน 0.01 เท่า (0.03) เท่า และ (1.52) เท่า ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวค่อนข้างแปรผันตรงกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เป็นหลัก

ในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีการทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่อเนื่องจากปี 2560 และได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ โครงการคุณภาพ พอลเลน ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงกว่าปี 2560 อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัท มียอดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน และมียอดจำหน่ายการค้าและจำหน่ายอื่นที่เพิ่มสูงขึ้น จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานโดยรวมจำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2560 ที่มีจำนวน 38.26 ล้านบาท ทำให้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท ลดลงในทิศทางเดียวกัน เมื่อเทียบกับปี 2560

ในปี 2562 กลุ่มบริษัท มี ความสามารถชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2562 ได้แก่ โครงการคุณภาพ จอย ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงขึ้น โดยเท่ากับ 73.89 ล้านบาท สูงขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 54.79 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสูงขึ้น

ในปี 2563 กลุ่มบริษัท มี ความสามารถชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2563 ได้แก่ โครงการคุณภาพ พรีเมียม และโครงการคุณภาพ บีกินส์ 2 ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงขึ้น โดยเท่ากับ 105.50 ล้านบาท สูงขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 73.89 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสูงขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.77 เท่า 1.05 เท่า และ 1.02 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะมีอัตราแปรผันตามการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการขยายงานรวมถึงการใช้เครื่องมือทางการเงินประเภทตราสารหนี้ ทั้งนี้การพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโครงการที่ต้องใช้เงินค่อนข้างสูง และเมื่อมีการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้น กลุ่มบริษัท จะทยอยจ่ายเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินจากเงินที่ได้รับจากการขายบ้าน พร้อมทั้งจ่ายเงินคืนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.77 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 16.22 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท รวมถึงการพัฒนาบ้านโครงการकुณาลัย จอยจำนวนมาก ส่งผลให้เงินมีการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับโครงการดังกล่าวที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559 และกำไรบางส่วนในปี 2561 จำนวน 30.00 ล้านบาท ทั้ง 2 ปัจจัยนี้ส่งผลให้ภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.02 เท่า ลดลงจากปี 2562 แม้ว่าหนี้สินจะมากขึ้นจากปี 2562 จำนวน 40.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8.45 แต่เนื่องจากบริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรสะสม ในส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้น 53.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.74 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเล็กน้อย

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต**นโยบายของรัฐบาล**

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

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



สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อเกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ กลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบโดยตรง ในปี 2563 สภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ซึ่งส่งผลกระทบไปทั่วโลก โดยผลกระทบดังกล่าวทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ติดลบร้อยละ 6.1 (อ้างอิง : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ธุรกิจหลายประเภทต้องหยุดดำเนินงานหรือบางธุรกิจต้องปิดกิจการ เช่น ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว , ธุรกิจส่งออก, ธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ประเทศไทยได้ประกาศล็อกดาวน์ เพื่อลดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 กิจกรรมที่เกิดจากธุรกิจต่างๆ ต้องหยุดลง การบริโภคลดลงอย่างเห็นได้ชัด การเดินทางของประชาชนน้อยลงอย่างมาก จนกระทั่งไตรมาส 3 ปี 2563 รัฐบาลประกาศคลายมาตรการล็อกดาวน์ จึงทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 3 ปี 2563 และแม้ปลายไตรมาส 4 ปี 2563 จะเกิดการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ระลอกใหม่จนถึงปลายปี 2563 แต่รัฐบาลไม่ได้ใช้มาตรการล็อกดาวน์เหมือนช่วงกลางปี 2563 ผลจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ดังกล่าวจึงทำให้อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างรุนแรง บางธุรกิจไม่สามารถกลับมาดำเนินธุรกิจได้ปกติ เช่น ธุรกิจโรงแรม ซึ่งไม่มีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ จึงทำให้ธุรกิจโรงแรมปิดตัวหรือลดการจ้างงานอย่างมาก , ธุรกิจสายการบิน ซึ่งเกือบทุกประเทศประกาศงดการเดินทางระหว่างประเทศ ทำให้สายการระหว่างประเทศไม่มีรายได้ในช่วงระบาดของไวรัส Covid-19, ธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์ทำให้ต้องปิดการรับประทานอาหารในร้าน และเพิ่มการบริการส่งอาหารมากขึ้น ซึ่งไม่สามารถชดเชยรายได้ให้กลับมาเหมือนปกติ แต่การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 มีบางธุรกิจที่ได้ประโยชน์ อาทิเช่น ธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ ซึ่งได้รับอานิสงค์จากการที่ประชาชนไม่สามารถเดินทางออกนอกบ้านได้ จึงมีการซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น, ธุรกิจขนส่งสินค้า ซึ่งเติบโตตามธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ ธุรกิจขนส่งสินค้ามีการขยายสาขาและการเข้ามาใหม่ของบริษัทต่างๆ มากขึ้น , ธุรกิจขนส่งอาหาร ที่เติบโตจากการรับขนส่งอาหารจากร้านอาหารไปยังผู้บริโภค

เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งหมดเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนการขายได้ดี และสำหรับโครงการใหม่ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการศึกษารูปแบบสินค้าให้ตรงกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตลอดจนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ เพื่อให้โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการที่อยู่ระหว่างศึกษามีความเสี่ยงในระดับที่ควบคุมได้

นโยบายการปล่อยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินและการให้สินเชื่อ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องพึ่งพาสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจในปี 2563 มีอัตราเติบโตติดลบ และคาดว่าจะสามารถใช้เวลาฟื้นตัวได้อีก 1-2 ปีข้างหน้า ซึ่งจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาแหล่งเงินทุน และอาจส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในอนาคตได้ นอกจากนี้ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้ารายย่อย นั้นครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อาจส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถนำเงินมาชำระค่าบ้านกับกลุ่มบริษัทฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามที่ประมาณการ

ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการพัฒนาและขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่นๆ จึงมีความจำเป็นต้องวางแผนการพัฒนาโครงการไว้ล่วงหน้า เพื่อให้มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาและสามารถมีสินค้าไว้ขายอยู่ตลอดเวลา และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง หากผู้ประกอบการไม่ได้มีการติดตามยอดขายของสินค้าที่มีไว้ขาย และติดตามประเมินความต้องการและความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการอาจประสบปัญหาสินค้าไม่เพียงพอที่จะขายให้กับลูกค้าได้ หรือไม่สามารถเปิดโครงการใหม่ได้ทันเวลา จนส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถมีรายได้อย่างต่อเนื่อง

การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่อยู่อย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาพัฒนาทำโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ จะไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับ

และเพื่อป้องกันความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทฯ จึงมองหาที่ดินที่มีศักยภาพแห่งอื่นเพิ่มเติม อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินหลายราย จึงมีนายหน้ามาเสนอขายที่ดินอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจัดหาที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

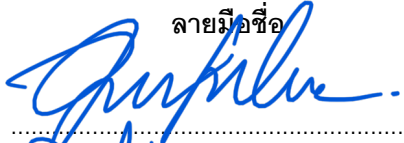
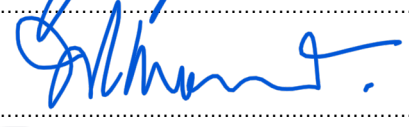
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

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

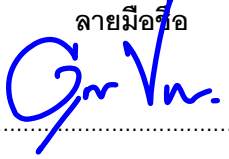
- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน ในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทฯ ได้จัดให้ระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตาม ระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการ ตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุม ภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

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

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล :	นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล
อายุ (ปี)	60
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	1 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
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เนอวานา ไดจี จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ไอลิส อินโนเวชัน จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซิลค์สแปน จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558 - 2561	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 - 2559	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท อควา คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	กรรมการ	บริษัท อินทระกันภัย จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	กรรมการ	บริษัท อาคเนย์ แคปิตอล จำกัด
2548 - 2556	กรรมการผู้จัดการใหญ่	ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	■ ตนเอง -ไม่มี- ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2563 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทที่สอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท/บริษัทย่อย	ไม่เป็น
2. การเป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ
อายุ (ปี)	69
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	1 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	- ปริญญาโท Master of Business Administration/Commerce - Easter New Mexico University, England - ประกาศนียบัตรเทียบเท่าปริญญาโท International Tax Program, Harvard University, USA - General Taxationประเทศญี่ปุ่น - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 73/2006) - หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP 22/2016)
สถาบันอื่น:	- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.13) สถาบันวิทยาการตลาดทุน - หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.2546) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร



ประสบการณ์ทำงาน :

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเซีย กรีน เอนเนอจี จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท ยูบิส (เอเชีย) จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ 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)
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท นิปปอนแพค (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อาเซียนโปแตชชัยภูมิ จำกัด (มหาชน)
2559 -ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ประธานกรรมการ	บริษัท ไอร่า แอดไวเซอร์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558-2562	กรรมการ	บริษัท สำนักงานที่ปรึกษาภาษี เอส ซี เอล จำกัด
2554-2557	ที่ปรึกษา	การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย
2554-2557	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	องค์การตลาด กระทรวงมหาดไทย

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2553-2554	กรรมการ	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
2552-2557	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
2552-2554	รองอธิบดี	กรมสรรพากร

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 7 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : มี จำนวน 2 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	▪ ตนเอง -ไม่มี- ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2563 :	▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง ▪ คณะกรรมการตรวจสอบ 4/4 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท/บริษัทย่อย	ไม่เป็น
2. การเป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายนวนินทร์ ประสพเนตร
อายุ (ปี)	48
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	1 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)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

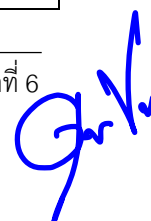
ประสบการณ์ทำงาน :

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน เพลย์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน แอสโทร จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทีโมเมนต์ จำกัด



ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน ทาเลนท์ สตูดิโอ จำกัด
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน เรดิโอ จำกัด
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน เรดิโอ บรอดคาสท์ จำกัด
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เฮอร์เบิล คิงเทรตติ้ง จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน บรอดคาสท์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน สปอร์ต เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด
2555 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน ไซเบอร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน เจนเนอเรชั่น จำกัด)
2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน สตริมมิง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน फिल्म จำกัด)
2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โมโน โปรดักชั่น จำกัด
2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน อินโฟ ซิสเต็มส์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน ซ้อปปี้ง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โมโน ทราเวล จำกัด)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรีนสตาร์ เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด
2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นาเวสโก้ จำกัด
2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมโน มิวสิค จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 17 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	▪ ตนเอง -ไม่มี- ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2563 :	▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 8/9 ครั้ง

	■ คณะกรรมการตรวจสอบ 4/4 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท/บริษัทย่อย	ไม่เป็น
2. การเป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการ บริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร
อายุ (ปี)	41
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	■ 1 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	■ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ■ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ชื่อ-สกุล :	นายธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร
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

ประสบการณ์ทำงาน :

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พีพี ไพร์ม จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

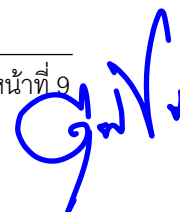
ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	บริษัท เบสท์ ออดิท จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 1 แห่ง



สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	■ ตนเอง -ไม่มี- ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2563 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง ■ คณะกรรมการตรวจสอบ 4/4 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะความสัมพันธ์	คุณสมบัติ
1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท/บริษัทย่อย	ไม่เป็น
2. การเป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ไม่เป็น
3. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	ไม่เป็น
4. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย)	ไม่เป็น
5. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขาย วัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน)	ไม่มี

ชื่อ-สกุล :	นายคุณา เทวอักษร
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร

ชื่อ-สกุล :	นายคุณา เทวอักษร
	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	48
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	1 ปี 10 เดือน (นับจำนวนจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	- ปริญญาโท Master of Business Administration - University of Colorado - MS (FINANCE) - University of Colorado - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

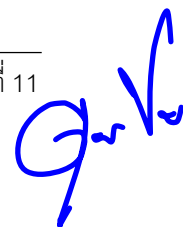
ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คุณาวลัย จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพ็ญจิรา โฮลดิ้ง จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

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

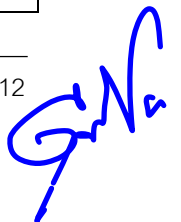


การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

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

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	▪ ตนเอง 10.98% ▪ คู่สมรส 7.38% ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2563 :	▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริหาร 9/9 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นสามีของนางประวีรัตน์ เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	นางประวีรัตน์ เทวอักษร
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	47
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	▪ 1 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:	



ชื่อ-สกุล :	นางประวีรัตน์ เทวอักษร
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	■ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 111/2014) ■ หลักสูตร Director Certification Program (DCP 199/2015)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บ้านชมพู่ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง 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 2563)	■ ตนเอง 7.38% ■ คู่สมรส 10.98% ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2563 :	■ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริษัท 8/9 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4/4 ครั้ง ■ คณะกรรมการบริหาร 9/9 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต

คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการ อยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นภรรยาของนายकुมา เทวอักษร เป็นพี่สาวของนายไพศาล ตั้งขวณิช

ชื่อ-สกุล :	นายไพศาล ตั้งขวณิช
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งเป็นผู้บริหาร) กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
อายุ (ปี) :	39
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	1 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ เอกการจัดการ มหาวิทยาลัยรังสิต - ปริญญาตรี ศิลปศาสตร เอกการท่องเที่ยวและบริการ วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (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

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ	บริษัท พีวชั่น แกลลอรี่ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

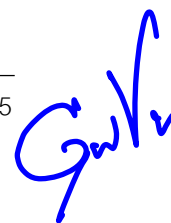
ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2560 - 2562	กรรมการ ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2558	Project Manager	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2555 - 2557	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โพล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2554	นักกอล์ฟแข่งขันระดับอาชีพ	สมาคมกอล์ฟอาชีพแห่งประเทศไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 2 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	▪ ตนเอง 4.45% ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2563 :	▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริหาร 9/9 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นน้องชายของนางประวีร์รัตน์ เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	นายปฏิญญา เทวอักษร
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ (ซึ่งไม่เป็นผู้บริหาร)
อายุ (ปี) :	39
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ :	วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562



ชื่อ-สกุล :	นายปริญญ์ เทวอักษร
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ (ปี) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	1 ปี 10 เดือน (นับคำนวณจากวันที่บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562)
คุณวุฒิการศึกษา :	- ปริญญาโท MBA - New York University, USA - ปริญญาตรี Commerce - University of Melbourne, Australia
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 107/2014)
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน:

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แคปปิตอล เอ เวเนเจอร์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เค เอส พี สแควร์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ที ยู เค แลนด์ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อักษรเจริญทัศน์ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อักษรเอ็ดดูเคชั่น จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ศรีสมาน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กาญจนา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ริเวียร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพ็ญจิรา โฮลดิ้ง จำกัด
2554 - ปัจจุบัน	Vice president กรรมการ	บริษัท คอมฟอร์ม จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2560 - 2561	กรรมการ	บริษัท บัฟ (ประเทศไทย) จำกัด

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558 - 2560	CFO กรรมการ	บริษัท เอชทีโฟล์ค จำกัด
2557 – 2559	กรรมการ	บริษัท นิปปอนแพ็ค (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการอื่นในปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : มี จำนวน 1 แห่ง
- บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์: มี จำนวน 11 แห่ง

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	▪ ตนเอง 2.00% ▪ คู่สมรส -ไม่มี- ▪ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
การเข้าร่วมประชุมในปี 2563 :	▪ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง ▪ คณะกรรมการบริษัท 9/9 ครั้ง
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำได้โดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายकुมา เทวอักษร

ชื่อ-สกุล :	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์
อายุ (ปี)	43
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
คุณวุฒิการศึกษา :	▪ บริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▪ บริญญาตรี สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	▪ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 137/2017)
สถาบันอื่น:	▪ หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets Program

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2559 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2547 - 2559	รองผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์สายสินเชื่อ ธุรกิจ	ธนาคารเกียรตินาคิน

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	■ ตนเอง 0.17% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาวอนุภา ทองเปลือย
อายุ (ปี)	54
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
คุณวุฒิการศึกษา :	■ ปวช. การตลาด โรงเรียนดุสิตพานิชยการ
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

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



สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	■ ตนเอง 0.03% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร
อายุ (ปี)	42
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
คุณวุฒิการศึกษา :	■ ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบุรี
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สำนักพิมพ์ช้างน้อย จำกัด
2550 - 2561	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	■ ตนเอง 0.17% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-
--	---------

ชื่อ-สกุล :	นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย
อายุ (ปี)	52
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงานและปฏิบัติการโครงการ
คุณวุฒิการศึกษา :	ปริญญาตรี คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	-ไม่มี-

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงานและปฏิบัติการโครงการ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2560 - 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงานและปฏิบัติการรายได้	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2553 - 2559	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	- ตนเอง 0.12% - คู่สมรส 0.08% - บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาวจินตนา ร้อยนาค
อายุ (ปี)	39
ตำแหน่งปัจจุบัน :	ผู้จัดการแผนกบัญชี
คุณวุฒิการศึกษา :	ปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ



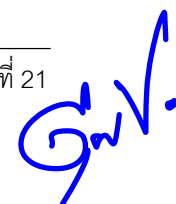
ชื่อ-สกุล :	นางสาวจินตนา ร้อยนาค
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	-ไม่มี-
สถาบันอื่น:	- หลักสูตร ORIENTATION COURSE FOR CHIEF ACCOUNTANTS FOCUSING ON FINANCIAL REPORTING - หลักสูตร Update มาตรฐานการรายงานทางการเงินปี 2559 และก้าวทัน IFRS ฉบับใหม่ที่จะนำมาใช้ในอนาคต

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2556 - 2561	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	- ตนเอง 0.03% - คู่สมรส -ไม่มี- - บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-

ชื่อ-สกุล :	นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์
อายุ (ปี)	32
ตำแหน่งปัจจุบัน :	เลขานุการบริษัท
คุณวุฒิการศึกษา :	ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
ประวัติการอบรม:	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP 79/2017) - หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT 39/2017)

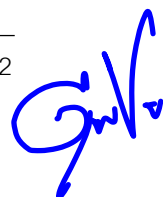


ชื่อ-สกุล :	นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์
สถาบันอื่น:	■ ผู้แนะนำการลงทุนตราสารซับซ้อนประเภท 2

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง :

ปี	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2562 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
2561 - 2562	เลขานุการบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด
2559 - 2561	เลขานุการบริษัท	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	นักลงทุนสัมพันธ์	บมจ. อิซิดัน กรุ๊ป
2555 - 2556	นักลงทุนสัมพันธ์	บมจ. ปรีญสิริ
2553 - 2555	ที่ปรึกษาการลงทุน	DBS Vickers Securities (Thailand)

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ (%) : (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	■ ตนเอง 0.03% ■ คู่สมรส -ไม่มี- ■ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-
คุณสมบัติต้องห้าม :	ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญา ในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
คุณสมบัติอื่นๆ :	ไม่เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทฯ ใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ :	-ไม่มี-



เอกสารแนบ 2 รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

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

ID = กรรมการอิสระ

CM = ประธานกรรมการบริษัท

MD = กรรมการผู้จัดการ

D = กรรมการบริษัท

CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ

M = ผู้บริหาร

AC = กรรมการตรวจสอบ

CRM = ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

CS = เลขานุการบริษัท

RM = กรรมการบริหารความเสี่ยง

CE = ประธานกรรมการบริหาร

MF = ผู้จัดการแผนกบัญชี

ED = กรรมการบริหาร

CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

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

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1	น.ส.มนพัทธ์ ภูมิรัตนจรินทร์	45	- ปริญญาโท สาขาบัญชีบริหาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต - ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT) - ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (IACP) - ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบอิสระในการตรวจประเมินเอกสารอ้างอิงของกลุ่มธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ที่ได้เข้าร่วมโครงการ CAC SME Certification	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2551 – ปัจจุบัน	รองกรรมการฝ่ายปฏิบัติการ หัวหน้าสายงาน และหัวหน้าทีมตรวจสอบภายใน เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบให้กับบริษัทลูกค้า ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ	บจก. พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท
						2548 – 2549	เจ้าหน้าที่การตลาด	บริษัทหลักทรัพย์ ซิมิโก้ จำกัด (มหาชน)
						2546 – 2547	อาจารย์ผู้ช่วยสอน	มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
1.	ทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง และทาวโฮม 2 ชั้น จำนวน 344 ยูนิต พร้อมงานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 347 ไร่ เนื้อที่รวม 35-1-25.4 ไร่ หรือ 14,125.4 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย บีกินส์ 2 ติดถนนเลียบบคลองตาชม แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.7+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	206,793,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรซัล จำกัด นายวิเศษ น้อยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	4 มกราคม 2564
2.	ทรัพย์สิน: ที่ดิน จำนวน 1 ไร่ เนื้อที่ 3-0-30.9 ไร่ หรือ 1,230.9 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วย อาคารสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง, อาคารสำนักงานชั้นเดียว, อาคารห้องน้ำและส่วนควบภายในที่ดิน	37,210,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรซัล จำกัด นายวิเศษ น้อยตุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	24 สิงหาคม 2563

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 819 และ 819/1 ถนนโครงการหมู่บ้านคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.6+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันการออกหุ้นกู้				
3.	ที่ตั้งทรัพย์สิน: ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวม 248 ยูนิต พร้อมงานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 353 ฉบับ เนื้อที่รวม 66-3-38.6 ไร่ หรือ 26,738.6 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการคุณาลัย พรีเมียม ถนนโครงการคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย(นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	414,613,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรซ์ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	4 มกราคม 2564

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4.	ทรัพย์สิน: ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 52.5 ตร.ว. พร้อมบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 1 หลัง (แบบ Blink) ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 211/13 หมู่ที่ 7 โครงการหมู่บ้านคุณาลัย พรวา ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: ไม่มี	3,900,000	บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซ จำกัด นายปิยะพงษ์ เร่งสิทธิไทย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 273	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน (เนื่องจากบ้านหลังนี้เป็นบ้านที่ใช้ในการรับรองแขก ไม่ใช่เพื่อจำหน่ายแก่ลูกค้า)	3 มกราคม 2563
5.	ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 17-0-47.7 ไร่ หรือ 6,847.7 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนโครงการหมู่บ้านคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ. 1013) บริเวณ กม.6+200 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันการออกหุ้นกู้	82,172,000	บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ นัยดุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	24 สิงหาคม 2563



ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
6.	ทรัพย์สิน: ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 คูหา บนโฉนดที่ดินเลขที่ 193296 เนื้อที่รวม 0-0-28.2 ไร่ หรือ 28.2 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการकुณาลัย บีกินส์ ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) บริเวณ กม 5+450 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: ไม่มี	2,600,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยชุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	4 มกราคม 2564
7.	ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 15 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 19 ฉบับ เนื้อที่รวม 2-0-93.7 ไร่ หรือ 893.7 ตร.ว. พร้อมบ้านเดี่ยวสองชั้น (แบบ Opal) จำนวน 7 ยูนิต, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Blink) จำนวน 1 ยูนิต, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Topaz) จำนวน 7 ยูนิต	44,340,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยชุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	5 มกราคม 2564

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการคุณาลัย จอย ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)				
8.	ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย รวม 32 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 33 ฉบับ เนื้อที่รวม 2-0-35.1 ไร่ หรือ 835.1 ตร.ว. ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย (นบ.1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: ไม่มี	70,540,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	5 มกราคม 2564
9.	ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 89 ยูนิต ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 89 ฉบับ เนื้อที่รวม 11-1-49.4 ไร่ หรือ 4,549.4 ตร.ว.พร้อมบ้าน	145,140,000	บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	5 มกราคม 2564

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	ที่ดิน 2 ชั้น (แบบ Topaz) จำนวน 32 หลัง และ บ้านแฝด 2 ชั้น (แบบ Peridot) จำนวน 57 หลัง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการ คุณาลัย จอย ฮอน 314 ถนนบ้านช่องงามซอย 2 (ซอยวิทยา) แยกจากถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ทล.314) ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)				
10.	ทรัพย์สิน: ที่ดิน 2 โฉนด รวมเนื้อที่ 18-0-53.7 ไร่ หรือ 7,253.7 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสโมสร 2 ชั้น และสระว่ายน้ำ ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 819/2 ถนนโครงการคุณาลัย เวสต์เกต แยกจากถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย (นบ. 1013) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	81,629,600	บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรซัล จำกัด นายวิเศษ น้อยชุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	4 มกราคม 2564