หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ของ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

VILLA KUNALAI PUBLIC COMPANY LIMITED

สำหรับการเสนอขาย

หุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566 (Record Date)

ระยะเวลาจองซื้อ

ระหว่าง วันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. (รวม 6 วันทำการ) หรือ
จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 ตลอด 24 ชั่วโมง ในส่วนของ
วันที่ 29 พฤษภาคม 2566 ระบบจะปิดการจอง 23.59 น. (รวม 8 วัน)

สถานที่รับจองซื้อและรับชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
819 หมู่ที่ 7 ถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB)

หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน
ส่วนที่ 1
ข้อมูลการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

1. **ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน**

บริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**” และ “**บริษัทฯ**”)
ที่ตั้ง	819 หมู่ที่ 7 ถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์	02-834-4938 ต่อ 103
โทรสาร	02-834-4954
เว็บไซต์	https://www.kunalai.co.th/

2. **วัน เดือน ปี และครั้งที่ของการประชุมผู้ถือหุ้นที่มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566	:	วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566	:	วันที่ 26 เมษายน 2566

3. **รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ได้พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 68,639,992 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท (Right Offering) ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 144,143,983.20 บาท โดยจัดสรรในอัตราส่วน 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นออกใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 หุ้นสามัญที่ออกใหม่

ประเภทหลักทรัพย์	:	หุ้นสามัญ
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	0.50 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้วก่อนการเพิ่มทุน	:	343,199,962.00 บาท
ทุนที่จะชำระเพิ่มและจำนวนหุ้นที่จัดสรร	:	หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 68,639,992 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 34,319,996.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (“**หุ้นเพิ่มทุน**”)
ราคาเสนอขายต่อหุ้นเพิ่มทุน	:	2.10 บาท

อัตราการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน : 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นออกใหม่

วิธีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน : การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น มีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นออกใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท

(ข) เศษของหุ้นใด ๆ จากการจัดสรรให้ปัดทิ้ง

(ค) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ

(ง) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
2. ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้อ 1. ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือ

หุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ 2. นี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

การจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามรายละเอียดข้างต้นไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิรายใดถือหุ้นของบริษัทในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ และในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

(จ) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในครั้งนี้ บริษัทจะขออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งถัดไป

(ฉ) กำหนดให้วันที่ 10 มีนาคม 2566 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน (Record Date) โดยกำหนดระยะเวลาจองซื้อและการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน ตั้งแต่วันที่ 22-29 พฤษภาคม 2566

4. **วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

กำหนดให้วันที่ 10 มีนาคม 2566 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date)

5. **กำหนดการจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

5.1. ระยะเวลาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 ภายในเวลาทำการ เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. (รวมทั้งสิ้น 6 วันทำการ นับเฉพาะวันทำการของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”)) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 ตลอด 24 ชั่วโมง ในส่วนของวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 ระบบจะปิดการจอง 23.59 น. (รวม 8 วัน)

5.2. สถานที่รับจองซื้อหุ้นและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (**“บริษัท”**) เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในครั้งนี้ (“**ผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน**”) ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ที่สำนักงานของผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตั้งแต่ 9.00 น. – 16.00 น. ตามที่อยู่ด้านล่าง

ชื่อ	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	819 หมู่ที่ 7 ถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
ติดต่อ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ / เลขานุการบริษัท
โทรศัพท์	02-834-4938-105

หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 ตลอด 24 ชั่วโมง ในส่วนของวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 ระบบจะปิดการจอง 23.59 น. (รวม 8 วัน)

รายละเอียดการจองซื้อระบุอยู่ใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย** 3

5.3. วิธีการจองซื้อและการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้หลายครั้ง โดยแต่ละครั้งจะต้องชำระเงินเต็มจำนวนที่จองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 ตลอด 24 ชั่วโมง ในส่วนของวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 ระบบจะปิดการจอง 23.59 น. (รวม 8 วัน) โดยมีวิธีการ ดังนี้

5.3.1. <u>ชำระเงินสดได้ที่สถานที่รับจองซื้อ</u> ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ณ สถานที่รับจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 ตลอด 24 ชั่วโมง ในส่วนของวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 ระบบจะปิดการจอง 23.59 น. (รวม 8 วัน)

5.3.2. <u>ชำระเงินโดยการโอนเงินเข้าบัญชีบริษัท</u>

ชื่อบัญชี	"บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)"
ธนาคาร	เกียรตินาคินภัทร สาขา เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต
ประเภทบัญชี	ออมทรัพย์
บัญชีเลขที่	20-0946245-4

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องส่งเอกสารหลักฐานการจองพร้อมต้นฉบับใบนำฝากเงินค่าจองหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่งมาที่บริษัท**<u>ภายในวันที่ 29 พฤษภาคม 2566</u>** ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

(ข) กรณีผู้จองซื้อทำรายการ การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ โดยเข้าไปที่เว็บไซต์ https://www.kunalai.co.th/index.php/ir เพื่อไปยังระบบจองออนไลน์ (E-SUB) ผู้จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น "โอนเงิน" พร้อมกับแนบหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในระบบจากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อ แล้วบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นสามัญ เพิ่มทุน

5.3.3. <u>ชำระด้วยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์</u>

(ก) ขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะในนาม "**บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)**" ซึ่งสามารถเรียกเก็บเงินได้จาก **<u>สำนักหักเงินในกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ</u>** โดยจัดส่งมาพร้อมกับใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบรับรองการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ณ สถานที่จองซื้อ **<u>ภายในเวลา 16.00 น. ของระยะเวลาจองซื้อ</u>** โปรดลงวันที่ในเช็ค/แคชเชียร์เช็ค ตามวันที่จองซื้อ แต่**<u>ไม่เกินวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 พร้อมทั้งระบุชื่อ-นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังของเช็ค/แคชเชียร์เช็ค</u>** ในกรณีที่ลูกค้าไม่ได้ระบุชื่อ-นามสกุล และ เบอร์โทรติดต่อในด้านหลังของเช็ค/ แคชเชียร์เช็ค หรือทางบริษัทไม่สามารถติดต่อลูกค้าได้ ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้บริษัทขอสงวนสิทธิในการรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

(ข) ดร๊าฟท์ ประเภทเรียกเก็บเงินได้ทั่วราชอาณาจักร โดยสั่งจ่าย ในนาม "**บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)**"

(ค) กรุณาระบุเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (ดูจากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ชื่อ-นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังของเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์

(ง) กำหนดเวลารับจองซื้อ กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ **<u>ภายในวันที่ 22 - 26 พฤษภาคม 2566 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. เท่านั้น</u>**

(จ) กรณีผู้จองซื้อทำรายการ การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ โดยเข้าไปที่ เว็บไซต์ https://www.kunalai.co.th/index.php/ir เพื่อไปยังระบบจองออนไลน์ (E-SUB) ผู้จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น “เช็ค/แคชเชียร์เช็ค/ดร๊าฟท์” พร้อมกับแนบหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในระบบจากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อ แล้วทำการบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน **ภายในวันที่ 29 พฤษภาคม 2566** ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และผู้จองซื้อสามารถจองผ่านระบบเว็บไซต์ได้ภายใน 23.59 น.

5.3.4. ชำระเงินผ่านระบบ Internet Banking เข้าบัญชีบริษัท

ชื่อบัญชี	“บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)”
ธนาคาร	เกียรตินาคินภัทร สาขา เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต
ประเภทบัญชี	ออมทรัพย์
บัญชีเลขที่	20-0946245-4

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องส่งเอกสารหลักฐานการจองซื้อ พร้อมเอกสารการชำระค่าจองซื้อผ่านระบบ Internet Banking ส่งมาที่บริษัท **ภายในวันที่ 29 พฤษภาคม 2566** ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

(ข) กรณีผู้จองซื้อทำรายการ การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ โดยเข้าไปที่ เว็บไซต์ https://www.kunalai.co.th/index.php/ir เพื่อไปยังระบบจองออนไลน์ (E-SUB) ผู้จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น “Internet Banking” พร้อมกับแนบหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในระบบ จากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อ แล้วทำการบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน **ภายในวันที่ 29 พฤษภาคม 2566** ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และผู้จองซื้อสามารถจองผ่านระบบเว็บไซต์ได้ภายใน 23.59 น.

หมายเหตุ: สามารถดูรายละเอียดวิธีและขั้นตอนการจองซื้อเพิ่มเติมได้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

5.4. เอกสารประกอบการจองซื้อ

5.4.1 ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่กรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อครบถ้วน

บริษัทจะทำการจัดส่งใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นในวันที่ 10 มีนาคม 2566 (Record Date) นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถขอรับใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ที่สำนักงานของผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน หรือดาวน์โหลดจากเว็บไซต์ของบริษัท (https://www.kunalai.co.th/index.php/ir)

5.4.2 ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

ในกรณีที่ไม่มีใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของผู้จองซื้อ และ/หรือ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล ซึ่งทำให้ชื่อ/ชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) หรือในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แนบเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น หนังสือรับรอง ทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล เป็นต้น

5.4.3 หลักฐานการชำระการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ได้แก่

(ก) เช็คบุคคล / แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ (หรือที่เรียกว่า "**เช็คธนาคาร**" ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการ) หรือ

(ข) สำเนาใบนำฝากเงิน พร้อมเขียนชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และเบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หรือ

(ค) ในกรณีชำระผ่านระบบ Internet Banking เข้าบัญชีบริษัท สำเนาหลักฐานการชำระการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนผ่านระบบ Internet Banking ของธนาคาร

5.4.4 สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรก ประเภทออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันเท่านั้น โดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง สำหรับกรณีที่ผู้จองซื้อต้องการให้คืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิ ผ่านระบบการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร

เอกสารประกอบการแสดงตน ดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลสัญชาติไทย : สำเนาบัตรประชาชน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(ข) บุคคลต่างด้าว : สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(ค) นิติบุคคลในประเทศ : สำเนาหนังสือรับรองบริษัทที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และเอกสารหลักฐานของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อตาม (ก) หรือ (ข) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(ง) นิติบุคคลต่างประเทศ : สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิ ซึ่งรับรองโดย Notary Public พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และเอกสารหลักฐานของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อตาม (ก) หรือ (ข) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

5.4.5 หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) พร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมากระทำการแทน) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบ

อำนาจ (ในกรณีคนต่างด้าวมอบอำนาจให้แนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่แสดงหลักฐานการอยู่ในประเทศไทย) ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(ก) ในกรณีหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน ที่มีการจัดทำในต่างประเทศ หนังสือมอบอำนาจ และสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มอบอำนาจ ที่ยังไม่หมดอายุ จะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ หรือรับรองความถูกต้อง

(ข) ผู้รับมอบอำนาจให้กระทำแทน จะต้องแสดงบัตรประชาชน หรือหนังสือเดินทาง (ตัวจริง) ต่อหน้าเจ้าที่ของบริษัท พร้อมส่งมอบสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่รับรองสำเนาถูกต้องแล้ว

<u>ทั้งนี้ ลายมือชื่อในเอกสารประกอบการแสดงตนทุกฉบับต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน</u>

เมื่อผู้จองซื้อลงลายมือชื่อและส่งมอบเอกสารประกอบการจองซื้อให้แก่บริษัท และบริษัทจะถือว่าผู้จองซื้อได้ให้คำรับรองว่าข้อมูล รายละเอียด รวมทั้งลายมือชื่อที่ได้ลงไว้แล้วในเอกสารนั้น (ไม่ว่าผู้จองซื้อเป็นผู้กรอกข้อมูล รายละเอียด และลงลายมือชื่อในใบจองซื้อนั้นเอง หรือผู้รับมอบอำนาจหรือตัวแทน ซึ่งรวมถึงบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อเป็นผู้กรอกให้) ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นจริง หากปรากฏว่าข้อมูล รายละเอียด หรือลายมือชื่อดังกล่าวผิดพลาด ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือไม่เป็นจริง บริษัทจะไม่รับผิดชอบ และขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการปฏิเสธการจองซื้อไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการดำเนินการใด ๆ โดยผิดพลาดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ผู้จองซื้อตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือเรียกให้บริษัทรับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญเสียใดๆ ทั้งสิ้น

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ส่งมอบเอกสารประกอบการจองซื้อตามที่กล่าวข้างต้นหรือส่งมอบเอกสารไม่ครบถ้วนบริษัท ขอสงวนสิทธิที่จะถือว่าผู้จองซื้อไม่ประสงค์ที่จะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจใช้ดุลยพินิจในการพิจารณายกเว้นการรับเอกสารประกอบการจองซื้อบางประการให้แก่ผู้จองซื้อรายใด ๆ หรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ ทดแทน หรือเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

นอกจากนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดส่งเอกสารเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายใด หากการเสนอขายหรือการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายนั้นจะทำให้หรืออาจทำให้บริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือไม่เป็นไปตามวิธีการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในการจัดสรรตามรายละเอียดที่ระบุในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนี้

5.4.6 สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะฝากหุ้นสามัญเพิ่มทุนไว้ในบัญชีของ
บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account) ในนามผู้จองซื้อ โปรดกรอกรายละเอียดใน “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) เพื่อนำส่งให้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่แนบเอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองซื้อ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะขอให้ออกเป็นใบหุ้นในนามของผู้จองซื้อ

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ส่งมอบเอกสารประกอบการจองซื้อตามที่กล่าวข้างต้นหรือส่งมอบเอกสารไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือว่าผู้จองซื้อไม่ประสงค์ที่จะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณายกเว้นการรับเอกสารประกอบการจองซื้อบางประการให้แก่ผู้จองซื้อรายใดๆ หรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ ทดแทน หรือเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดส่งเอกสารเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อรายใด หากการกระทำดังกล่าวทำให้หรืออาจเป็นผลให้เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้ต้องดำเนินการใดๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย เช่น ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทพิจารณาเห็นสมควร (ซึ่งอาจรวมถึงการไม่เสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลอเมริกัน (U.S. Persons ตามนิยามที่กำหนดใน Regulation S ภายใต้ U.S. Securities Act of 1993))

5.5. เงื่อนไขในการจองซื้อ

5.5.1. <u>กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร</u> ผู้ถือหุ้นที่แจ้งความประสงค์จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิโดยเศษให้ปัดทิ้ง หรือจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งจำนวนที่จองซื้อ

5.5.2. <u>กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิ</u> ผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่เกินสิทธิของตนตามสัดส่วนที่กำหนดได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิของตนจะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนแล้วเท่านั้น โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้ดำเนินการไปจนไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรร ผู้ถือหุ้นจะต้องแสดงความจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิของตนให้ครบจำนวนก่อน จึงจะมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิ โดยกรอกรายละเอียดการจองใน “ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ให้ครบถ้วน ชัดเจน และจะต้องทำการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้หลายครั้ง โดยแต่ละครั้งจะต้องชำระเงินเต็มจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อทำการจองซื้อ

เพียงแค่ครั้งเดียว ผู้จองซื้อสามารถชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในส่วนที่จองซื้อตามสิทธิที่ได้รับและในส่วนที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิที่ได้รับพร้อมกันในครั้งเดียวกันได้

ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกแล้ว จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิดังนี้

(1) ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกในจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นที่มีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมและได้ชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบถ้วนตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิทั้งหมดทุกราย

(2) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

2.1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

2.2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้อ 2.1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ 2.2) นี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

5.5.3. บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นในวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหุ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทสงวนสิทธิที่จะไม่เสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการเสนอ

ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบ Rights Offering นี้ให้กับผู้ถือหุ้นรายใด ๆ หากการเสนอขายหรือการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายนั้นจะทำให้หรืออาจทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

5.5.4 ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว ไม่มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิในการตัดสิทธิการจองซื้อ หากบริษัทไม่ได้รับเอกสารการจองซื้อหุ้นสามัญ และ/หรือ เงินค่าจองซื้อหุ้นภายในเวลาที่กำหนด

5.5.5 ในกรณีชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญด้วยเช็คธนาคาร การชำระเงินค่าจองซื้อจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อธนาคารผู้จ่ายทำการขึ้นเงินตามเช็คธนาคารเรียบร้อยแล้ว และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัท สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้แล้วเท่านั้น

หาก (1) ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อไม่สามารถจ่ายเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และ/หรือ บริษัทไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ไม่ว่าในกรณีใดๆ ก็ตามที่มิใช่ความผิดของบริษัท ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อและการชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่กำหนด หรือ

(2) ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อ กรอกข้อมูลในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบถ้วนหรือชัดเจน บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่อไป

อนึ่ง ในการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ถือหุ้นควรตรวจสอบวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนด หากผู้ถือหุ้นมิได้ปฏิบัติตามวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดเพื่อให้สามารถเรียกเก็บเงิน ค่าจองซื้อได้ทันตามกำหนดระยะเวลาจองซื้อ บริษัทมีสิทธิจะถือว่าผู้ถือหุ้นสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว โดยบริษัทขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่อไป

5.5.6 บริษัทขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนรายละเอียดวิธีการชำระเงินค่าหุ้น เงื่อนไขในการจองซื้อ หรือข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน

5.5.7 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นได้รับใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนมากกว่า 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นจะต้องเตรียมเอกสารประกอบการจองซื้อตามจำนวนเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นได้รับใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน กล่าวคือ เอกสารประกอบการจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเท่านั้น หากผู้ถือหุ้นจองซื้อด้วยเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหมายเลขเดียว โดยรวมสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทของทุกหมายเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเข้าด้วยกันเป็นรายการเดียวกัน หรือระบุข้อมูลดังกล่าวในเอกสารประกอบการจองซื้อชุดเดียวกัน ผู้จองซื้ออาจได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทไม่ครบตามสิทธิทั้งหมดที่มีตามเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นทุกหมายเลขรวมกัน และบริษัทขอสงวนสิทธิ

ในการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทให้แก่ผู้จองซื้อตามที่เห็นสมควร หรือไม่จัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทให้แก่ผู้จองซื้อรายดังกล่าว

5.5.8 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์ที่จะส่งใบจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ขอให้จัดส่งเอกสารต่างๆ คือ ใบจองซื้อหุ้น ใบรับรองการจองซื้อหุ้น และเช็ค/แคชเชียร์เช็คที่ขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะ **โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนมายังสถานที่จองซื้อ** ทั้งนี้ เอกสารการจองซื้อจะต้องถึงที่ทำการบริษัท **ภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 26 พฤษภาคม 2566** เป็นอย่างช้า และเพื่อความสะดวกในการจองซื้อ กรุณาวงเล็บมุมซองว่า "**การจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**"

5.6. การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้น (ถ้ามี)

(1) ในกรณีที่ต้องมีการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้น โดยกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เนื่องจากปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ หรือได้รับจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ และ/หรือไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามเช็คค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในกรณีดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบโดยไม่มีดอกเบี้ย และไม่มีค่าเสียหายใด ๆ ภายใน 14 วันทำการ นับแต่วันปิดการจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทครั้งนี้ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อได้ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท

(2) ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อได้ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตามที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท บริษัทจะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิเป็นเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้จองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566 กรณีการรับคืนเงินเป็นเช็คนั้นผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คธนาคาร (ถ้ามี)

(3) ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลา 14 วันทำการนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ บริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งเงินคืนดังกล่าวและจะต้องทำการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดย คำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับจัดสรรไม่ครบและต้องชำระคืน นับจากวันที่พ้นกำหนด ระยะเวลา 14 วันทำการดังกล่าวจนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีดังกล่าวข้างต้น

5.7. วิธีการส่งมอบหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทฯ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

5.7.1. ในกรณีประสงค์จะขอรับใบหุ้นในนามของผู้จองซื้อ

ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทฯ จะส่งมอบใบหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อ

ผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566 (Record Date) ภายใน 15 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้จนกว่าจะได้รับใบหุ้นซึ่งผู้จองซื้ออาจได้รับใบหุ้นภายหลังจากที่หุ้นของบริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แล้ว

5.7.2. ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600
บริษัท จะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น เมื่อผู้จองซื้อต้องการขายหุ้น ผู้จองซื้อจะต้องถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าว โดยติดต่อผ่านบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และ/หรือ บริษัทหลักทรัพย์นั้น ๆ กำหนด ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ อนุญาตให้หุ้นของบริษัทฯ ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ และผู้จองซื้อได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้ว

5.7.3. ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์
บริษัท จะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อฝากไว้ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ อนุญาตให้หุ้นของบริษัทฯ ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์
<u>ในกรณีข้อ 5.7.3 นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว</u> มิฉะนั้น บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยออกใบหุ้นในนามของผู้จองซื้อตามข้อ 5.7.1 แทน

ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิในการจองซื้อจะต้องระบุรหัสบริษัทหลักทรัพย์ (ตามที่ระบุไว้ด้านหลังใบจอง) ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ และเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ประสงค์จะให้โอนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีดังกล่าวให้ถูกต้อง หากระบุรหัสบริษัทหลักทรัพย์ หรือเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ถูกต้อง จะทำให้ไม่สามารถโอนหุ้นเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ได้ ซึ่งบริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบต่อการสูญหายของหุ้น หรือความล่าช้าในการติดตามหุ้นคืน

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน กรอกรายละเอียดดังกล่าวไม่ครบถ้วน หรือไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการออกใบหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อแทน ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถขายหุ้นที่จองซื้อได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

5.8. ข้อมูลสำคัญอื่นๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

5.8.1. ชื่อผู้จองซื้อและชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์จะต้องเป็นชื่อเดียวกัน หากเป็นเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลอื่น จะไม่สามารถฝากหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าบัญชีได้ ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อ

5.8.2. โปรดระบุหมายเลขสมาชิกศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (รหัสโบรกเกอร์) ที่ประสงค์จะนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าบัญชีซื้อหลักทรัพย์ของตนเองให้ถูกต้อง หากระบุหมายเลขสมาชิกศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ผิด หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรจะถูกส่งไปที่อื่น ซึ่งบริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อการสูญหายหรือความล่าช้าในการติดตามหุ้นสามัญเพิ่มทุน

5.8.3. หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนมากกว่าจำนวนเงินที่บริษัท ได้รับชำระบริษัท ขอสงวนสิทธิที่จะถือตามจำนวนเงินที่บริษัท ได้รับจากการจองซื้อหุ้นเป็นหลัก

5.8.4. หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนน้อยกว่าจำนวนเงินที่บริษัท ได้รับชำระบริษัท ขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายตามที่บริษัทเห็นสมควร

5.8.5. หากผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่สามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น และ/หรือ บริษัทไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตาม ที่มิใช่ความผิดของบริษัท ภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการชำระเงินค่าหุ้นตามที่กำหนด หรือผู้ถือหุ้นที่จองซื้อกรอกข้อมูลในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบถ้วนหรือไม่ชัดเจน หรือจองซื้อด้วยวิธีการอื่นที่มิได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ฉบับนี้ บริษัท จะถือว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นสละสิทธิ์ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว และบริษัท ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว

ดังนั้น ในการชำระเงินค่าจองซื้อ ผู้ถือหุ้นควรตรวจสอบวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดให้ถูกต้องครบถ้วน

5.8.6. หากบริษัทไม่สามารถโอนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด อันเป็นเหตุอื่นใดซึ่งเกินกว่าวิสัยที่บริษัทจะดำเนินการได้ บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อค่าดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายอื่นใด และจะคืนเฉพาะเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะต้องชำระคืนให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบ โดยบริษัทเท่านั้น ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 5.5 “เงื่อนไขการจองซื้อ”

5.8.7. สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะฝากหุ้นสามัญเพิ่มทุนไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ในนามผู้จองซื้อ โปรดกรอกรายละเอียดใน “ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance (FATCA) (สำหรับผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account))” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) เพื่อนำส่งให้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่แนบเอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองซื้อ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะขอให้ออกเป็นใบหุ้นนามของผู้จองซื้อ

5.8.8 บริษัทขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนรายละเอียดวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น เงื่อนไขในการจองซื้อหรือข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวของบริษัท

5.8.10 หากท่านต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม โปรดติดต่อ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” และ “บริษัทฯ”)

ที่ตั้ง 819 หมู่ที่ 7 ถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

โทรศัพท์ 02-834-4938 ต่อ 103

โทรสาร 02-834-4954

เว็บไซต์ https://www.kunalai.co.th/

หรือ

ติดต่อผ่านช่องทาง Line Official Account ของบริษัท ชื่อ “KUN-INSIGHT” โดยการแสกน QR Code ด้านล่างนี้ในโทรศัพท์มือถือ

6. วัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนและการใช้เงิน

ในการเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) ของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดเต็มจำนวน บริษัทจะสามารถระดมทุนได้รวมทั้งหมดประมาณ 144,143,983.20 บาท ซึ่งจำนวนเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงินของบริษัท เป็นการสร้างความพร้อมเพื่อให้บริษัท มีโครงสร้างเงินทุนหรืออัตราส่วนทางการเงินที่เหมาะสมต่อการขยายธุรกิจ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทในอนาคตตามแผนกลยุทธ์การเติบโตอย่างต่อเนื่องตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ ตลอดจนเป็นเงินทุนสำรองเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในโครงการในปัจจุบัน และ/หรือโครงการใหม่และ/หรือการ ชำระหนี้ โดยทางบริษัทขอสรุปรายละเอียดวัตถุประสงค์การเพิ่มทุนแยกตามประเภทของการเพิ่มทุน เป็นดังนี้

เงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนประมาณ 144,143,983.20 บาท เพื่อใช้ในการชำระหนี้สถาบันการเงิน/ชำระคืนเงินหุ้นกู้แปลงสภาพ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนให้กับบริษัท

- ชำระเงินกู้ยืมให้กับสถาบันทางการเงิน/ชำระคืนเงินหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนประมาณ 120,000,000 บาท (ภายในไตรมาส 2/2566)
- เงินทุนหมุนเวียน จำนวนประมาณ 24,143,983.20 บาท (ภายในไตรมาส 4/2566)

หมายเหตุ

การใช้เงินทุนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการใช้เงินได้ตามความสามารถในการระดมทุนรวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนในแต่ละสถานการณ์ เพื่อลงทุนโครงการในธุรกิจใหม่ ๆ อื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตที่ทางบริษัทเห็นว่ามีผลตอบแทนที่ดีและเป็นประโยชน์

กับบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยทางบริษัทจะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องรายการการได้มาและจำหน่ายไปให้ถูกต้องต่อไป

อย่างไรก็ดี หากบริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนในจำนวนน้อยกว่าที่คาดไว้แผนการใช้เงินที่ ได้รับจากการเพิ่มทุนอาจเปลี่ยนแปลงจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

7. **ประโยชน์ที่บริษัทจดทะเบียนจะได้รับจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

7.1. การเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่บริษัทฯ

7.2. เพื่อสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายการเติบโตตามแผนกลยุทธ์ได้อย่างราบรื่น

7.3. ช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ

8. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

การเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้แก่ฐานะการเงินของบริษัทฯ เพิ่มเงินทุน หมุนเวียนเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ และทำให้บริษัทมีความสามารถในการสร้างรายได้ และความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้น และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับประโยชน์ เนื่องจากบริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับการจากเพิ่มทุนไปใช้เพื่อให้สอดคล้องตามแผนของบริษัทฯ และทำให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนการเติบโตของบริษัทฯ และเป็นโอกาสที่สามารถสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ดีในระยะยาว โดยประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นได้รับ เช่น สิทธิในการได้รับเงินปันผล สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนในการ ประชุมผู้ถือหุ้น

9. **รายละเอียดอื่นที่จำเป็นสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนในหุ้นของบริษัทฯ**

ผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสละสิทธิการจองและผู้ถือหุ้นท่านอื่นใช้สิทธิการจองแทน (Oversubscription) (ทั้งจำนวน) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน (Control Dilution) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

= 1 - [จำนวนหุ้นที่ Paid-up / (จำนวนหุ้นที่ Paid-up + จำนวนหุ้นเพิ่มทุน RO)]

= 1 - [686,399,924 / (686,399,924 + 68,639,992)]

= ร้อยละ 9.09

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสละสิทธิการจองและผู้ถือหุ้นท่านอื่นใช้สิทธิการจองแทน (Oversubscription) และมีผู้ใช้สิทธิการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (CB) และใช้สิทธิการซื้อหุ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1 (KUN-W1) (ทั้งจำนวน) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน (Control Dilution) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

= 1 - [จำนวนหุ้นที่ Paid-up / (จำนวนหุ้นที่ Paid-up + จำนวนหุ้นเพิ่มทุน RO + จำนวนหุ้นรองรับ CB + จำนวนหุ้นรองรับ KUN-W1)]

= 1 - [686,399,924 / (686,399,924 + 68,639,992 + 40,000,000 + 120,000,000)]

= ร้อยละ 24.99

ผลกระทบด้านการลดลงของกำไรต่อหุ้น (EPS Dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสละสิทธิการจองและผู้ถือหุ้นท่านอื่นใช้สิทธิการจองแทน (Oversubscription) (ทั้งจำนวน) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของกำไรต่อหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน (EPS Dilution) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กำไรสุทธิ = 106,631,920 บาท (ณ สิ้นปี 2565)

EPSo = กำไรสุทธิก่อนการเพิ่มทุน RO

EPSn = กำไรสุทธิหลังการเพิ่มทุน RO

Q_0 = จำนวนหุ้นสามัญก่อนการเพิ่มทุน

Q_{RO} = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน RO

$$EPSo = \frac{\text{กำไรสุทธิ ณ สิ้น ปี 2565}}{Q_0}$$

$$= \frac{106,631,920}{686,399,924}$$

= 0.16 บาทต่อหุ้น

$$EPSn = \frac{\text{กำไรสุทธิ ณ สิ้น ปี 2565}}{Q_0+Q_{RO}}$$

$$= \frac{106,631,920}{686,399,924 + 68,639,992}$$

= 0.14 บาทต่อหุ้น

$$\text{EPS Dilution} = \frac{EPSo-EPSn}{EPSo}$$

$$= \frac{0.16 - 0.14}{0.16}$$

= ร้อยละ 9.09

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสละสิทธิการจองและผู้ถือหุ้นท่านอื่นใช้สิทธิการจองแทน (Oversubscription) และมีผู้ใช้สิทธิการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (CB) และใช้สิทธิการซื้อหุ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1 (KUN-W1) (ทั้งจำนวน) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของกำไรต่อหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน (EPS Dilution) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กำไรสุทธิ = 106,631,920 บาท (ณ สิ้นปี 2565)

EPSo = กำไรสุทธิก่อนการเพิ่มทุน RO

EPSn = กำไรสุทธิหลังการเพิ่มทุน RO

Q_0 = จำนวนหุ้นสามัญก่อนการเพิ่มทุน

Q_{RO} = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน RO

Q_{CB} = จำนวนหุ้นสามัญรองรับการแปลงสภาพ CB

Q_{W1} = จำนวนหุ้นสามัญรองรับการใช้สิทธิ KUN-W1

$$EPSo = \frac{\text{กำไรสุทธิ ณ สิ้น ปี 2565}}{Q_0}$$

$$= \frac{106,631,920}{686,399,924}$$

= 0.16 บาทต่อหุ้น

$$EPSn = \frac{\text{กำไรสุทธิ ณ สิ้น ปี 2565}}{Q_0+Q_{RO}+Q_{CB}+Q_{W1}}$$

$$= \frac{106,631,920}{686,399,924 + 68,639,992 + 40,000,000 + 120,000,000}$$

= 0.12 บาทต่อหุ้น

$$EPS\ Dilution = \frac{EPSo-EPSn}{EPSo}$$

$$= \frac{0.16 - 0.12}{0.16}$$

= ร้อยละ 24.99

ผลกระทบด้านการลดลงของราคา (Price Dilution)

ผลกระทบด้านการลดลงของราคาเกิดจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้นเท่านั้น ไม่เกิดจากหลักทรัพย์แปลงสภาพของบริษัทแต่อย่างใด เนื่องจากราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (CB) และราคาใช้สิทธิการซื้อหุ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1 (KUN-W1) มีราคาที่สูงกว่าราคาตลาด

ผลกระทบต่อราคาของหุ้น = $\frac{\text{(ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย – ราคาตลาดหลังการเสนอขาย)}}{\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}}$

= (2.22 – 2.21) / 2.22

= 0.45%

ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย = ราคาหุ้นก่อนการเสนอขาย คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทในวันที่ 23 มกราคม 2566 คือ 2 มกราคม 2566 ถึงวัน 22 มกราคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 2.22 บาทต่อหุ้น

ราคาตลาดหลังการเสนอขาย = [(ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย x จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว) + (ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน RO x จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย RO)] / (จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว + จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย RO)

ราคาตลาดหลังการเสนอขาย = $\frac{\text{(2.22 x 686,399,924) + (2.10 x 68,639,992)}}{\text{(686,399,924 + 68,639,992)}}$

= 2.21 บาทต่อหุ้น

ส่วนที่ 2
ข้อมูลเบื้องต้นของ บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)"

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

ชื่อบริษัท	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	0107562000025
ที่ตั้ง	819 หมู่ที่ 7 ถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์	02-834-4938-40
เว็บไซต์	https://www.kunalai.co.th/
อีเมล	comsec@villakunalai.com / ir@villakunalai.com
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2. ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจ และข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 โดยได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ คือ KUN

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

กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก – ใหญ่ โดยเฉลี่ยมีเนื้อที่โครงการประมาณ 8 – 157 ไร่ และอายุโครงการเฉลี่ย 3 - 5 ปี เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงให้แก่กลุ่มบริษัทฯ โดยเน้นการสร้างจำนวนบ้านที่พอเหมาะไม่มีสต็อกบ้านจำนวนมากเกินไป กลุ่มบริษัทฯ เริ่มปรับนโยบายการขาย โดยมีการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย เพื่อให้ลูกค้าให้สัมผัสถึงบรรยากาศภายในโครงการจริง บ้านที่สร้างเสร็จจริงที่ลูกค้าสามารถเลือกเป็นเจ้าของได้ ทั้งนี้จะมีการผ่อนดาวน์ในกรณีลูกค้าเลือกบ้านในโซนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งมีไม่มากเนื่องจากบริษัทมีการบริหารการขายให้สอดคล้องกับการก่อสร้างของบริษัทฯ สำหรับผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ เน้นการสร้างจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ให้มีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ของบริษัทอื่น เช่น การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอย สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่, รูปแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม เป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจศึกษาวิจัยเพื่อดูความต้องการของลูกค้า การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้อยู่ในย่านการคมนาคมสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีเครือข่ายรถไฟฟ้ารองรับ การใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน และมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบคุณภาพของสินค้าทุกหลัง อีกทั้งมีบริการหลังการขายโดยผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างมาโดยเฉพาะ เพื่อให้ลูกค้าได้รับการบริการหลังการขายแบบมืออาชีพ รวมถึงการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับบรรยากาศการอยู่อาศัยภายในโครงการ และการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการให้มีลักษณะโดดเด่นให้ลูกค้าได้ใช้ประโยชน์ได้พร้อมกันทั้งครอบครัวทั้งพื้นที่สำหรับเด็กในการเล่น พื้นที่สำหรับผู้ใหญ่ในการพักผ่อน

<u>โครงสร้างรายได้</u>

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2565 สามารถจำแนกได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	336.33	41.84	323.63	32.48	333.50	33.18
บ้านแฝด	410.42	51.06	625.89	62.82	600.33	59.72
ทาวน์โฮม	52.89	6.58	27.40	2.75	61.05	6.07
อาคารพาณิชย์	-	-	14.70	1.48	6.74	0.68
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**799.64**	**99.48**	**991.62**	**99.53**	**1,001.62**	**99.65**
รายได้อื่น[1]	4.15	0.52	4.77	0.47	3.56	0.35
รวมรายได้	**803.79**	**100.00**	**996.39**	**100.00**	**1,005.19**	**100.00**

หมายเหตุ : [1] รายได้จากการริบเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

<u>ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ</u>

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก – ใหญ่ โดยมีเนื้อที่โครงการ 8-157 ไร่ และอายุโครงการ 3-5 ปี กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่ปิดไปแล้ว 9 โครงการ โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 6 โครงการ และโครงการในอนาคต 2 โครงการ โดยมีชื่อ และลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละโครงการดังนี้

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	สถานะ
1. วิลล่า คุณาลัย 1	/	/		/	ปิดโครงการ
2. วิลล่า คุณาลัย 2	/	/			ปิดโครงการ
3. วิลล่า คุณาลัย 3	/	/			ปิดโครงการ
4. คุณาลัย พราว	/	/			ปิดโครงการ
5. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	/	/		/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
6. คุณาลัย ซิมโฟนี		/			ปิดโครงการ
7. คุณาลัย บีกินส์			/		ปิดโครงการ
8. คุณาลัย พอลเลน		/			ปิดโครงการ
9. คุณาลัย จอย	/	/			ปิดโครงการ

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	สถานะ
10. คุณาลัย จอยออน 314	/	/			อยู่ระหว่างการขาย
11. คุณาลัย บีกินส์ 2	/	/	/	/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
12. คุณาลัย พรีม	/	/			ปิดโครงการ
13. คุณาลัย พาร์โก้		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
14. คุณาลัย เดซี่	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
15. คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2		/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
16. คุณาลัย เพอร์ร่า		/			โครงการในอนาคต
17. คุณาลัย นาวาร่า รังสิต - คลอง 2		/			โครงการในอนาคต

บริษัทฯ ได้มีการแบ่งกลุ่มสินค้าออกเป็น 3 กลุ่มตามระดับราคาและตัวผลิตภัณฑ์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
สูง >5.00 ล้านบาทต่อยูนิต	NAVARA RAMA 2 KUNALAI SYMPHONY		
กลาง >3.00 ล้านบาทต่อยูนิต	KUNALAI COURTYARD KUNALAI JOY		KUNALAI COURTYARD

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
	KUNALAI POLLEN KUNALAI PreeM KUNALAI JOY on 314 KUNALAI PARCO KUNALAI Daisy		
ต่ำ >2.00 ล้านบาทต่อยูนิต		KUNALAI begins KUNALAI begins 2	

3. **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

3.1. **สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	96.90	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,579.26	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุ	25.74	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
4) ที่ดินรอการพัฒนา	98.97	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	จดจำนองเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.76	บริษัทฯ	ไม่มี
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	3.39	บริษัทฯ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย	ภาระผูกพัน
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,805.02		

4. ข้อมูลรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก

4.1. คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 8 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นาย ธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ
2.	นาย คุณา เทวอักษร	ประธานคณะกรรมการบริหาร, กรรมการ
3.	นาง ประวีรัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
4.	นาย ไพศาล ศังขวณิช	กรรมการ
5.	นาย พิชญ์ เทวอักษร	กรรมการ
6.	นาย อนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
7.	นาย นวมินทร์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
8.	นาย ธีรวิทย์ ธนกิจสุนทร	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: บริษัท

4.2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1.	นางประวีรัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
2.	นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
3.	นายปัญญา องค์วณิช	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ
4.	นางสาวอนุภา ทองเพลีย	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
5.	นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน

ที่มา: บริษัท

4.3. ข้อมูลผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท คุณาวลัย จำกัด (สำนักงานใหญ่)	174,042,700	25.36
2.	นาย คุณา เทวอักษร	71,955,532	10.48

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
3.	นาง ประวีรัตน์ เทวอักษร	68,465,256	9.97
4.	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	57,200,228	8.33
5.	นาย ไพศาล ศังขวณิช	30,526,995	4.45
6.	นาง สุพิชชา สายพรชัย	27,474,930	4.00
7.	นาย ณรงค์เดช สายพรชัย	25,307,730	3.69
8.	นาย สุรพล เทวอักษร	15,000,000	2.19
9.	น.ส. สาวิตรี น้อมล้อม	14,993,800	2.18
10.	นาย กิตติพันธ์ สุขสมกิจ	12,647,860	1.84
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	497,615,031	72.50
	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	188,784,893	27.50
	รวม	**686,399,924**	**100.00**

ที่มา: บริษัท

5. ประวัติการเพิ่มทุนและลดทุน และการจ่ายเงินปันผลในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมา

5.1. ประวัติการเพิ่มทุนและลดทุน

วันที่มีผล	ประเภทรายการ	หุ้นเรียกชำระที่เปลี่ยนแปลง	หุ้นเรียกชำระ (หุ้น)	พาร์
31 พฤษภาคม 2564	XD	62,399,930	686,399,924	0.50
22 พฤษภาคม 2563	XD	23,399,924	623,999,994	0.50

5.2. ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
1. กำไรสุทธิ	84,810,688	159,801,404	94,360,687
2. หักสำรองตามกฎหมายร้อยละ 5 (ถ้ามี)	(4,240,(534	(7,990,070)	(4,718,035)
3. กำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย	80,570,154	151,811,334	89,642,652
4. จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	623,999,994	686,399,924	686,399,924
5. เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นทั้งปี (บาท/หุ้น)	0.11	0.13	0.08
■ เงินปันผลจ่ายระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	03.0	0.05	0.05
- เงินสดปันผล	0.03	0.05	0.05
- หุ้นปันผล	-	-	-
■ เงินปันผลจ่ายงวดสุดท้าย (บาท/หุ้น)	08.0	0.08	0.03
- เงินสดปันผล	03.0	0.08	0.03
- หุ้นปันผล	05.0 (10 : 1)	-	-

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
6. รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น	68,640,000	89,231,991	54,911,994

6. ข้อมูลของบริษัทในเครือ บริษัทย่อย บริษัทร่วม

กลุ่มและชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ และลักษณะการดำเนินงาน	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์ในลักษณะอื่น (ถ้ามี)
1. บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	80,000,000 บาท	98.50	บริษัทย่อย

บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการแบ่งโครงการจัดสรรให้เหมาะสมกับสภาวะตลาด และเพื่อการจัดการโครงการที่รวดเร็วขึ้น โดยจะช่วยให้บริษัท ลดขั้นตอนการขออนุญาตการทำโครงการบ้านจัดสรรกับหน่วยงานราชการที่เข้าข่ายต้องทำ EIA คือ 1.) โครงการมีขนาดที่ดินเกิน 100 ไร่ หรือ 2.) จำนวนบ้านในโครงการเกิน 500 แปลง ทั้งนี้ บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ดำเนินโครงการ คุณาลัย ซิมโฟนี, คุณาลัย พอลเลน และคุณาลัย พาร์โก้

ส่วนที่ 3

ข้อมูลทางการเงินของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปรากฏดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2563 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2564 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2565 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	89.14	8.61	125.66	6.89	301.24	13.29
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	1.51	0.15	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2.76	0.27	34.80	1.91	8.56	0.38
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	698.28	67.47	1,360.59	74.66	1,579.26	69.65
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23.69	2.29	0.54	0.03	101.10	4.46
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	815.38	78.78	1,521.58	83.49	1,990.17	87.77
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	29.52	2.85	20.32	1.11	9.09	0.40
ที่ดินรอการพัฒนา	98.97	9.56	119.97	6.58	98.97	4.36
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	21.55	2.08	20.07	1.10	25.74	1.14
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	56.53	5.46	94.40	5.18	96.90	4.27
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4.93	0.48	3.52	0.19	3.39	0.15
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.68	0.26	1.18	0.06	0.76	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.49	0.24	3.70	0.20	3.07	0.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.93	0.28	37.76	2.07	39.39	1.74
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	219.60	21.22	300.89	16.51	277.30	12.23
รวมสินทรัพย์	1,034.98	100.00	1,822.47	100.00	2,267.47	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	143.48	13.86	249.03	13.66	255.26	11.26
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	30.00	2.90	89.75	4.92	40.00	1.76
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	2.10	0.20	6.26	0.34	9.63	0.42
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	13.50	1.30	13.50	0.74	13.50	0.60
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.37	0.13	1.43	0.08	1.35	0.06
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.33	0.13	93.22	5.11	159.98	7.06
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1.81	0.10	1.81	0.08
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	183.18	17.70	193.98	10.64	251.16	11.08
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	9.15	0.88	17.49	0.96	1.79	0.08

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2563 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2564 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2565 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.62	0.16	-	-	0.02	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	385.74	37.27	666.47	36.57	734.51	32.39
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.84	0.27	1.41	0.08	1.36	0.06
หุ้นกู้	87.01	8.41	145.32	7.97	629.53	27.76
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	-	110.12	6.04	114.79	5.06
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	40.51	3.91	267.35	14.67	137.18	6.05
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5.92	0.58	8.30	0.46	9.20	0.41
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	136.28	13.17	532.50	29.22	892.06	39.34
รวมหนี้สิน	522.02	50.44	1,198.97	65.79	1,626.57	71.73

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2563 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2564 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	312.00	30.15	423.20	23.22	457.52	20.18
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	312.00	30.15	343.20	18.83	343.20	15.14
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	11.94	123.55	6.78	123.55	5.45
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นทุน	-	-	2.03	0.11	2.03	0.09
ใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	6.79	0.37	6.79	0.30
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	13.03	1.26	21.02	1.15	25.74	1.14
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	76.81	7.42	139.38	7.65	151.86	6.70
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(1.33)	(13.67)	(0.75)	(13.67)	(0.60)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	511.72	49.44	622.30	34.15	639.50	28.20
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.24	0.12	1.20	0.07	1.40	0.06
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	512.96	49.56	623.50	34.21	640.90	28.26
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,034.98	100.00	1,822.47	100.00	2,267.47	100.00

2. งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 ปรากฏดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)	งบตรวจสอบ ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>รายได้</u>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	799.64	99.48	991.62	99.52	1,001.62	99.64

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)	งบตรวจสอบ					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้อื่น	4.15	0.52	4.77	0.48	3.57	0.36
รวมรายได้	803.79	100.00	996.39	100.00	1,005.19	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	582.79	72.88	672.23	67.79	735.62	73.18
ค่าใช้จ่ายในการขาย	58.23	7.28	68.01	6.86	68.21	6.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	57.27	7.16	60.76	6.13	62.86	6.25
รวมค่าใช้จ่าย	698.29	87.33	801.00	80.78	866.69	86.22
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	105.50	13.13	195.39	19.61	138.50	13.78
ต้นทุนทางการเงิน	0.24	0.03	0.19	0.02	4.86	0.48
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	105.26	13.10	195.20	19.59	133.64	13.30
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20.62	2.57	39.46	3.98	27.01	2.69
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	84.64	10.53	155.74	15.63	106.63	10.61
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(1.23)	(0.12)	-	-
ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	0.25	0.03	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	84.64	10.53	154.75	15.53	106.63	10.61
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	84.66	10.53	155.79	15.64	106.43	10.59
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.02)	(0.00)	(0.05)	(0.01)	0.20	0.02
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	84.64	10.53	155.74	15.63	106.63	10.61
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	84.66	10.53	154.80	15.54	106.43	10.59
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.02)	(0.00)	(0.05)	(0.01)	0.20	0.02
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม	84.64	10.53	154.75	15.53	106.63	10.61
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.12		0.23		0.16	

3. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	105.26	195.20	133.64
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ	-	-	-

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.48	1.48	1.48
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการใช้	4.20	4.76	4.21
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.44	1.45	0.92
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	0.48	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยน์พนักงาน	0.88	1.25	1.38
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	0.07	0.00
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.02)	(0.06)	(0.00)
ดอกเบี้ยรับ	(0.11)	(0.07)	(0.25)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	0.24	0.19	4.86
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	**113.37**	**204.76**	**146.25**
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.55	(32.05)	26.34
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.72	(662.78)	(142.30)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(15.02)	22.75	(100.56)
ที่ดินรอการพัฒนา	(12.08)	(21.00)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.42	(34.83)	(1.63)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13.50	101.74	(0.55)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(5.33)	4.16	3.37
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.26	(1.62)	0.02
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน	**119.39**	**(418.87)**	**(69.06)**
รับดอกเบี้ย	0.10	0.09	0.15
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(0.14)	(0.11)	(0.47)
จ่ายดอกเบี้ย	(24.00)	(33.88)	(42.81)
จ่ายภาษีเงินได้	(17.18)	(32.10)	(42.07)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	78.16	(484.87)	(154.26)

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
<u>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</u>			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(28.75)	9.20	11.23
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	1.51	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	(1.51)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.33)	(2.13)	(2.25)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.84)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.53)	-	(0.50)

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.02	0.06	0.00
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(31.94)	8.64	8.47
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	190.00	220.00	160.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(160.00)	(160.00)	(209.75)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(6.00)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	90.00	150.00	640.00
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	-	-	(90.00)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(3.34)	(4.87)	(11.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	120.00	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	(2.18)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(358.57)	(605.36)	(576.49)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	267.79	849.55	499.40
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(0.94)	(1.37)	(1.56)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(30.72)	(53.04)	(89.23)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(11.78)	512.74	321.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	34.44	36.51	175.59
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	54.71	89.14	125.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	89.14	125.66	301.24

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	2563	2564	2565
ข้อมูลพื้นฐานทางการเงิน			
สินทรัพย์รวม	1,034.98	1,822.47	2,267.47
หนี้สินรวม	522.02	1,198.97	1,626.57
ส่วนของผู้ถือหุ้น	512.96	623.50	640.90
รายได้รวม	803.79	996.39	1,005.19
ต้นทุนขายและ/หรือบริการ	582.79	672.23	735.62
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	84.64	155.74	106.63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			

งบการเงินรวม	2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.11	2.28	2.71
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.24	0.24	0.42
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.21	(0.92)	(0.22)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า[8] (เท่า)	263.67	52.80	46.20
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1.38	6.91	7.90
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ[9] (เท่า)	0.84	0.65	0.50
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	436.11	558.95	729.34
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.26	3.43	2.92
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	85.67	106.56	125.11
วงจรเงินสด (วัน)	351.82	459.30	612.14
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	27.12	32.21	26.56
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	13.13	19.61	13.78
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	10.53	15.63	10.61
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	17.41	27.23	16.87
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราส่วนตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	8.57	10.90	5.21
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	45.95	62.80	39.17
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.78	54.67	0.44
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio) (เท่า)	1.02	1.92	2.54
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) (Net Debt to Equity : D/E ratio)[1] (เท่า)	0.49	1.27	1.64
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio : ICR)[2] (เท่า)	4.69	5.99	3.39
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)[3] (เท่า)	3.19	4.52	9.31
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR)[4] (เท่า)	0.49	0.52	0.31
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้นรวม (เท่า) (Interest Bearing Debt to Equity : IBD/E ratio) (เท่า)	0.70	1.47	2.11
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย[5] (ร้อยละ)	63.76	42.89	34.64
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	70.52	60.04	31.71
อัตราส่วนตราสารหนี้ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	24.56	38.18	67.09
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	4.92	1.78	1.20
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย[6] (Net Debt to EBITDA ratio) (เท่า)	3.84	5.29	9.13
อัตราส่วนต้วเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (BE size to interest bearing debt ratio)[7] (เท่า)	-	-	-
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล[10] (ร้อยละ)	0.36	0.34	0.84

1/ หนี้สินสุทธิตามนิยามข้อกำหนดสิทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปี (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึงหนี้อื่นใดที่มิใช่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน

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

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

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

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

6/ หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวม หักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ไม่ได้อ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิ)

7/ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มียอดคงค้างในการออกตั๋วแลกเงิน

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

9/ สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

10/ อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล คำนวณจาก เงินปันผล / กำไรสุทธิ

5. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

5.1. ภาพรวมการดำเนินงาน

<u>รายได้</u>

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563 ปี 2564 และ ปี 2565 เท่ากับ 799.64 ล้านบาท 991.62 ล้านบาท และ 1,001.62 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.48 ร้อยละ 99.53 และ ร้อยละ 99.65 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นอยู่กับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการขายและโอนบ้านคือ ปริมาณบ้านที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายในการขายบ้านและการรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านของลูกค้า การได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้า และประสิทธิภาพในการก่อสร้างบ้านและการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2563 - ปี 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	-	-	14.70	1.48	6.74	0.67
คุณาลัย ซิมโฟนี	13.96	1.75	-	-	-	-
คุณาลัย บีกินส์	16.96	2.12	1.95	0.19	-	-

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย พอลเลน	23.09	2.89	0.03	0.00	-	-
คุณาลัย จอย	398.82	49.87	62.26	6.28	-	-
คุณาลัย จอย ออน 314	116.52	14.57	109.93	11.09	115.24	11.51
คุณาลัย พรีม	194.36	24.31	777.30	78.39	436.03	43.53
คุณาลัย บีกินส์ 2	35.93	4.49	25.45	2.57	211.43	21.11
คุณาลัย พาร์โก้	-	-	-	-	99.15	9.90
คุณาลัย เดซี่	-	-	-	-	133.03	13.28
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**799.64**	**100.00**	**991.62**	**100.00**	**1,001.62**	**100.00**

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	กันยายน 2557	มกราคม 2557	ตุลาคม 2558
คุณาลัย ซิมโฟนี	สิงหาคม 2558	กุมภาพันธ์ 2558	กันยายน 2559
คุณาลัย บีกินส์	มกราคม 2560	มีนาคม 2560	พฤศจิกายน 2560
คุณาลัย พอลเลน	กรกฎาคม 2561	ตุลาคม 2560	สิงหาคม 2561
คุณาลัย จอย	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2562
คุณาลัย จอย ออน 314	พฤษภาคม 2562	มกราคม 2562	พฤศจิกายน 2562
คุณาลัย พรีม	เมษายน 2563	มีนาคม 2563	กันยายน 2563
คุณาลัย บีกินส์ 2	มีนาคม 2563	มีนาคม 2562	มิถุนายน 2563
คุณาลัย พาร์โก้	ตุลาคม 2564	เมษายน 2564	กุมภาพันธ์ 2565
คุณาลัย เดซี่	พฤษภาคม 2565	ตุลาคม 2564	กันยายน 2565

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 799.64 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 150.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.12 มาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ คุณาลัย จอยเป็นหลัก คิดเป็นมูลค่า 398.82 ล้านบาท และมีโครงการเปิดใหม่ในปี 2563 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 รวมมูลค่า 35.93 ล้านบาท และโครงการคุณาลัย พรีม ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 รวมมูลค่า 194.36 ล้านบาท

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

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,001.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน10.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.01 โดยมีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ คุณาลัย พรีม คิดเป็นมูลค่า 436.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.53 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้เป็นการรับรู้รายได้ในโครงการ คุณาลัย บีกินส์ 2 คิดเป็นมูลค่า 211.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.11 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการคุณาลัย เดซี่ คิดเป็นมูลค่า 133.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการคุณาลัย นาวารา พระราม 2 – บางขุนเทียน โดยลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 5.98 – 12.00 ล้านบาท จำนวน 469 ยูนิต คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2566 เป็นต้นไป

- **รายได้อื่น**

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าชดเชยงานซ่อมบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการริบเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2563 – 2565 จำนวน 4.15 ล้านบาท 4.77 ล้านบาท และ 3.56 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.52 ร้อยละ 0.48 และร้อยละ 0.35 ของรายได้รวมในช่วงที่ผ่านมา ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 0.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.94 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยเป็นผลมาจากการที่ผู้เช่าอาคารสโมสรส่วนกลางของบริษัทฯ กลับมาจ่ายค่าเช่าในอัตราปกติ ในขณะที่ปี 2563 ผู้เช่ามีการขอลดค่าเช่าเนื่องจากอาคารสโมสรส่วนกลางของบริษัทฯ ถูกสั่งปิดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19) และในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลง 1.21 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการอื่นๆ ซึ่งเป็นรายการปรับปรุงทางบัญชี

รายได้อื่น	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
รายได้จากการริบเงินรับล่วงหน้า	0.37	0.25	0.42
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	1.75	2.53	2.76
ดอกเบี้ยรับ	0.11	0.07	0.25
อื่น ๆ	1.92	1.92	0.13
รวมรายได้อื่น	**4.15**	**4.77**	**3.56**
สัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	0.52	0.48	0.35

หมายเหตุ: [1]ในปี 2565 บริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของอาคารสโมสรฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม และมีการกำหนดค่าเช่ารายเดือนในอัตราใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเพิ่มขึ้นในปี 2565

<u>ค่าใช้จ่าย</u>

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

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

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทสินค้า

ต้นทุนขาย	งบการเงินรวม					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้แต่ละประเภท
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	182.06	54.13	195.65	60.45	225.14	22.48
บ้านแฝด	363.61	88.59	442.24	70.66	457.16	45.64
ทาวน์โฮม	37.12	70.18	23.25	84.85	48.11	4.80
อาคารพาณิชย์	-	-	11.08	75.37	5.21	0.52
รวมต้นทุนขาย	**582.79**	**72.88**	**672.23**	**67.79**	**735.62**	**73.44**
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	799.64	100.00	991.62	100.00	1,001.62	100.00

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

โดยในปี 2563 – 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 582.79 ล้านบาท 672.23 ล้านบาท และ 735.62 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 72.88 ร้อยละ 67.79 และร้อยละ 73.44 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับ ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 672.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.09 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ที่ร้อยละ 72.88 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้ประกอบการการแข่งขันด้านราคาลดลงจากปี 2563 นอกจากนี้โครงการคุณาลัย พรีม ซึ่งเป็นโครงการหลักที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2564 สามารถทำราคาขายได้ดีจากการพัฒนารูปแบบบ้านและเป็นที่ต้องการของตลาด จึงทำให้ต้นทุนสินค้าขายปรับตัวลดลงจากปี 2563

สำหรับ ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 735.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.44 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.65 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ที่ร้อยละ 67.79 โดยมีสาเหตุหลักมาจากปี 2565 เกิดสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้น และยังมีสาเหตุจากต้นทุนทางการเงินเพิ่ม จากราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราเงินเฟ้อของแต่ละประเทศเพิ่มสูงขึ้น หลายประเทศเริ่มมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวมถึงประเทศไทยที่เริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไตรมาสที่ 4 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการปรับรูปแบบในโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2

จากเดิมรูปแบบโครงการเป็นทาวน์โฮมเกือบทั้งโครงการเป็นการเพิ่มสินค้าประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ซึ่งสินค้ากลุ่มดังกล่าวของโครงการคุณาลัย บีกินส์ จะมีอัตรากำไรที่สูงน้อยกว่าทาวน์โฮม และในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการได้แก่ โคงการคุณาลัย พาร์โก้ และโครงการคุณาลัย เดซี่ ซึ่งในช่วงเปิดตัวจะเป็นราคา Pre-sales แต่ปัจจุบันราคาขายของทั้งสองโครงการมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นในปี 2566

- **กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น**

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
กำไรขั้นต้น	216.85	319.39	266.00
อัตรากำไรขั้นต้น	27.12	32.21	26.56

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2563 – 2565 จำนวน 216.85 ล้านบาท 319.39 ล้านบาท และ 266.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 27.12 ร้อยละ 32.21 และร้อยละ 26.56 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2563 – 2565 จะพบว่า ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.12 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 32.21 ในปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้ประกอบการการแข่งขันด้านราคาลดลงจากปี 2563 นอกจากนี้โครงการคุณาลัย พรีม ซึ่งเป็นโครงการหลักที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2564 สามารถทำราคาขายได้ดีจากการพัฒนารูปแบบบ้านและเป็นที่ต้องการของตลาด จึงทำให้ต้นทุนสินค้าขายปรับตัวลดลงจากปี 2563 ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากร้อยละ 32.21 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 26.56 ในปี 2565 สาเหตุหลักมาจากปี 2565 เกิดสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้น และยังมีสาเหตุจากต้นทุนทางการเงินเพิ่ม จากราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราเงินเฟ้อของแต่ละประเทศเพิ่มสูงขึ้น หลายประเทศเริ่มมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวมถึงประเทศไทยที่เริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไตรมาสที่ 4 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการปรับรูปแบบในโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 จากเดิมรูปแบบโครงการเป็นทาวน์โฮมเกือบทั้งโครงการเป็นการเพิ่มสินค้าประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ซึ่งสินค้ากลุ่มดังกล่าวของโครงการคุณาลัย บีกินส์ จะมีอัตรากำไรที่สูงน้อยกว่าทาวน์โฮม และในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการได้แก่ โคงการคุณาลัย พาร์โก้ และโครงการคุณาลัย เดซี่

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	58.23	7.28	68.01	6.86	68.21	6.81
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	57.27	7.16	60.76	6.13	62.86	6.28
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**115.49**	**14.44**	**128.77**	**12.99**	**131.07**	**13.09**

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

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

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2563 – 2565 มีจำนวน 58.23 ล้านบาท 68.01 ล้านบาท และ 68.21 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.28 ร้อยละ 6.86 และร้อยละ 6.81 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 58.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 8.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.25 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อเทียบกับปี 2562 อย่างไรก็ตามในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการทำกิจกรรมการตลาดที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเนื่องจากประสบปัญหาสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19) นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเป็นผลจากการที่กลุ่มบริษัทฯ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปลายปี 2562 ทำให้กลุ่มบริษัทฯ เป็นที่รู้จักมากขึ้น รวมถึงโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งเป็นโครงการในรูปแบบคล้ายเดิม (คุณาลัย จอย) จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในโฆษณาประชาสัมพันธ์ใช้ในระดับใกล้เคียงปี 2562

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 68.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 9.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.80 โดยปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อเทียบกับปี 2563 นอกจากนี้ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งจากการเปลี่ยนรูปแบบสื่อเป็นสื่อออนไลน์มากขึ้น การใช้การแนะนำโครงการจากลูกค้าปัจจุบันของบริษัทฯ ในการช่วยการขายบ้านจากโครงการคุณาลัย พรีมซึ่งเป็นโครงการหลักในการรับรู้รายได้ปี 2564 โดยโครงการคุณาลัย พรีมเป็นสินค้าที่ขายดีของกลุ่มบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ ได้แก่โครงการคุณาลัยพาร์โก้ ซึ่งเริ่มต้นทำการตลาดในช่วงไตรมาส 4 ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพียงเล็กน้อย จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายโดยรวมในปี 2564 ลดลง

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 68.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 0.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.29 โดยปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่

เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการคุณาลัย เดซี่ และโครงการคุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 ในขณะที่รูปแบบสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ยังคงเน้นการใช้สื่อออนไลน์ เป็นหลัก และในส่วนของช่องทางออฟไลน์ยังคงเน้นการใช้การแนะนำโครงการจากลูกค้าปัจจุบันของกลุ่มบริษัทฯ ในการช่วยแนะนำบ้านของกลุ่มบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2563 – 2565 มีจำนวน 57.27 ล้านบาท 60.76 ล้านบาท และ 62.86 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.16 ร้อยละ 6.13 และร้อยละ 6.28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

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

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

ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 62.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.46 โดยในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารภาพลักษณ์ที่เพิ่มขึ้น จากการว่าจ้างที่ปรึกษาด้านแบรนด์ เพื่อยกระดับเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” เพื่อเตรียมความพร้อมให้กับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในโซนพระราม 2 และโซนรังสิต – คลอง 2 โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นในปี 2565

- **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ และค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อเป็นหลัก โดยในปี 2563 –2565 บริษัทฯ มี

ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 0.24 ล้านบาท 0.19 ล้านบาท และ 4.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.02 และร้อยละ 0.48 ของรายได้รวมตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ต้นทุนทางการเงิน	0.24	0.19	4.86

ในปี 2563 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 0.24 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2562 จำนวน 2.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 91.70 จากปี 2562 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงินส่วนใหญ่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจากการพัฒนาโครงการที่มากขึ้นทำให้สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนขายได้มากขึ้น

ในปี 2564 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 0.19 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2563 จำนวน 0.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 20.83 จากปี 2563 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงินส่วนใหญ่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจากการพัฒนาโครงการที่มากขึ้นทำให้สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนขายได้มากขึ้นเช่นเดียวกับปี 2563

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

- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2563 – 2565 เท่ากับ 20.62 ล้านบาท 39.46 ล้านบาท และ 27.01 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.57 ร้อยละ 3.96 และร้อยละ 2.69 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เกิดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ภาษีเงินได้	20.62	39.46	27.01

- **กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ**

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2563 – 2565 เท่ากับ 84.64 ล้านบาท 155.74 ล้านบาท และ 106.63 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 10.53 ร้อยละ 15.63 และร้อยละ 10.61 ของรายได้รวมตามลำดับ

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
กำไรสุทธิ	84.64	155.74	106.63
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.53	15.63	10.61

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

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 155.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 71.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 84.00 จากปี 2563 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 799.64 ล้านบาท ในปี 2563 เป็น 991.62 ล้านบาท ในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนสินค้าขายได้ดีขึ้น จึงสามารถลดต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนสินค้าขายลดลงจากร้อยละ 72.88 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 67.79 นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงเช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการใช้การโฆษณาทางสื่อออนไลน์มากขึ้น และจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19) ทำให้กลุ่มบริษัทฯ ลดการจัดกิจกรรมการตลาดลง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบปี 2563 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 155.74 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 15.63

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 106.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 49.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 31.54 จากปี 2564 เป็นผลมาจาก ต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจาก 672.23 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 735.62 ล้านบาท ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย พรีม ลดลงและรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 และโครงการคุณาลัย เดซี่ เป็นหลัก ซึ่งโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 มีการปรับรูปแบบโครงการ ซึ่งสินค้ากลุ่มที่ปรับใหม่ดังกล่าวของโครงการคุณาลัย บีกินส์ จะมีอัตรากำไรที่สูงน้อยกว่าทาวน์โฮม และในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากการว่าจ้างที่ปรึกษาด้านแบรนด์ เพื่อยกระดับเครื่องหมายการค้า “KUNALAI” สำหรับโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ

ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้น โดยภาพรวมจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 106.63 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 10.61

- **อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น**

กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2563 – 2565 เท่ากับ ร้อยละ 17.41 ร้อยละ 27.41 และร้อยละ 16.87 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียว กับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ

<u>การวิเคราะห์ฐานะการเงิน</u>

- **ภาพรวมของสินทรัพย์**

สินทรัพย์	ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	815.38	78.78	1,521.58	83.49	1,990.17	87.77
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	219.60	21.22	300.89	16.51	277.30	12.23
รวมสินทรัพย์	**1,034.98**	**100.00**	**1,822.47**	**100.00**	**2,267.47**	**100.00**

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,034.98 ล้านบาท 1,822.47 ล้านบาท และ 2,267.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,034.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.06 จากจำนวน 940.41 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน ซึ่งเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการเสนอหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 มูลค่า 90 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4/2563 รวมถึงยอดรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,267.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.42 จากจำนวน 1,822.47 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า ที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ และเงินวางมัดจำค่าที่ดินโครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 จำนวน 100.00 ล้านบาท ถูกบันทึกอยู่ในรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 301.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 175.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 139.73 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 125.66 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 200.00 ล้านบาทในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2565 และมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 440.00 ล้านบาทในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2565

- **ลูกหนี้การค้า**

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างนานตั้งแต่ 180 วัน สำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์เรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการพิจารณาฐานะปัจจุบันของลูกหนี้ โดยลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ณ สิ้นปี 2563 - 2565 ลูกหนี้การค้าซึ่งแสดงรวมในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		
หน่วย : บาท	**31 ธันวาคม พ.ศ. 2563**	**31 ธันวาคม พ.ศ. 2564**	**31 ธันวาคม พ.ศ. 2565**
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	560,800	33,800	-
	560,800	33,800	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(467,000)	-	-
รวม	**93,800**	**33,800**	-

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เท่ากับ 8.56 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวนเงิน 26.24 ล้านบาท จากปี 2564 ที่มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ 34.80 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากในเดือนธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ ชำระหนี้สินเชื่อโครงการหนึ่งของกลุ่มบริษัทฯ แล้วเสร็จและไม่มีภาระหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ สถาบันการเงินจึงดำเนินการตั้งพักเงินชำระหนี้ที่เกินภาระหนี้คงค้าง ณ ปี 2564 ไว้ และถือว่าสถาบันการเงินเป็นลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ได้รับเงินในส่วนนี้คืนในปี 2565

- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ณ สิ้นปี 2563 - 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 698.28 ล้านบาท 1,360.59 ล้านบาท และ 1,579.26 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 67.47 ร้อยละ 74.66 และ 69.65 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

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

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

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

- **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟและค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2563 - 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 23.69 ล้านบาท 0.54 ล้านบาท และ 101.10 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 2.29 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 4.46 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

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

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย

เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	จำนวน	101.00	ล้านบาท
ลูกหนี้กรมสรรพากร	จำนวน	0.10	ล้านบาท
อื่นๆ	จำนวน	0.00	ล้านบาท
	รวม	101.10	ล้านบาท

- **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2563 -2565 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 98.97 ล้านบาท 119.97 ล้านบาท และ 98.97 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.56 ร้อยละ 6.58 และร้อยละ 4.36 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2563 ที่ดินรอการพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 98.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.90 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯเข้าซื้อที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับโครงการในอนาคต

ณ สิ้นปี 2564 ที่ดินรอการพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 119.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.22 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯเข้าซื้อที่ดินเพิ่มเติมในไตรมาส 4 ของปี 2564 เพื่อเตรียมสำหรับโครงการในอนาคต

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

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงิน ปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 21.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.47 เมื่อเทียบกับปี 2562 สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 20.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยเป็นการลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารสโรและสระว่ายน้ำภายในสโมสรของกลุ่มบริษัทฯ และในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.25 ล้านบาท เนื่องจากมีการโอนที่ดินบางส่วนของโครงการคุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 ซึ่งเดิมถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างแก้ไขผังโครงการเพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าวออกนอกจัดสรร

- **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 เท่ากับ จำนวน 2.68 ล้านบาท จำนวน 1.18 ล้านบาท และจำนวน 0.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.06 และร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ในระหว่างปี 2563 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการซื้อลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์เพิ่มเติม โดยในปี 2563 และ 2564 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง 0.92 ล้าน

บาทและลดลง 1.5 ล้านบาทตามลำดับเนื่องมาจากการตัดค่าเสื่อมของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ในขณะที่ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการซื้อลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์เพิ่มเติมในส่วนของงานออกแบบ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินดาวน์ สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 2.49 ล้านบาท 3.70 ล้านบาท และ 3.07 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.24 ร้อยละ 0.20 และร้อยละ 0.14 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินมัดจำค่าที่ดิน เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 2.93 ล้านบาท 37.76 ล้านบาท และ 39.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.28 ร้อยละ 2.07 และร้อยละ 1.74 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

<u>การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน</u>

<u>หนี้สิน</u>

หนี้สิน	ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน	385.74	73.89	666.47	55.59	734.51	45.16
หนี้สินไม่หมุนเวียน	136.28	26.11	532.50	44.41	892.06	54.84
รวมหนี้สิน	**522.02**	**100.00**	**1,198.97**	**100.00**	**1,626.57**	**100.00**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 522.02 ล้านบาท 1,198.97 ล้านบาท และ 1,626.57 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 50.44 ร้อยละ 65.79 และร้อยละ 71.74 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น หุ้นกู้ และหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินส่วนมากจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการมากขึ้นและจะลดลงเมื่อบริษัทฯ ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมระหว่างปี 2563 ถึง 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

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

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

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

- **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 143.48 ล้านบาท 249.03 ล้านบาท และ 255.26 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 13.86 ร้อยละ 13.66 และร้อยละ 11.26 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยในปี 2565 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นสูง จากเจ้าหนี้รับเหมาก่อสร้างและประมาณการเจ้าหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ

- **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 89.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 59.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 199.17 โดยสาเหตุหลักมาจากการการออกตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่อาวัลโดยสถาบันการเงิน จำนวน 50.00 ล้านบาท เพื่อชำระค่าที่ดินโครงการคุณาลัย นาวาร่า และการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มเติมจำนวน 10.00 ล้านบาท

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

- **หนี้สินที่เกิดจากสัญญา**

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ได้แก่เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และรายได้รับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากสิ่งที่ยังไม่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา เช่น สาธารณูปโภค โครงการที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามที่ตกลงไว้, สินค้าสมนาคุณหรือของแถม เป็นต้น ตามมาตรฐาน บัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำ กับลูกค้า โดยเริ่มใช้ปี 2562 โดยปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้า 2.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่มีอยู่ 7.43 ล้านบาท สาเหตุที่รายได้รับล่วงหน้า ลดลง เนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ ส่งมอบงานสาธารณูปโภคตามที่ตกลงในสัญญาให้กับโครงการ และ กลุ่มบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ราคาขายจึงทำให้การให้ส่วนส่งเสริมการขายลดลง สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 6.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 4.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 198.10 สาเหตุหลักที่รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น เนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดประเภทการบันทึกรายการใหม่จากเดิมที่บันทึกเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น มาบันทึกเป็นรายการหนี้สินที่เกิดจากสัญญาตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา 9.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 3.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.91 สาเหตุหลักที่รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่การก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ

- **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 13.50 ล้านบาท 13.50 ล้านบาท และ 13.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) ให้กับเจ้าหนี้บุคคลอื่นของบริษัทฯ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินให้กับกลุ่มบริษัทฯ

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 2563		ณ 31 ธ.ค.2564		ณ 31 ธ.ค.2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.37	32.54	1.43	50.43	1.35	49.82
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2.84	67.46	1.41	49.57	1.36	50.18
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4.21	100.00	2.84	100.00	2.71	100.00

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2563 – 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินรวมเท่ากับ 4.21 ล้านบาท 2.84 ล้านบาท และ 2.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.41 ร้อยละ 0.16 และร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินของรถกอล์ฟ และรถยนต์ที่ใช้ในกิจการส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 2.74 ล้านบาท สำหรับ ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มเติม ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินลดลง จำนวน 1.37 ล้านบาท สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินรถตู้และรถ

กอล์ฟไฟฟ้าเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนลดลงเพียง 0.13 ล้านบาท

- **หนี้สินหมุนเวียนอื่น**

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 1.62 ล้านบาท และ 0.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 และร้อยละ 0.00 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับ ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มียอดคงค้างภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

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

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2563		ณ 31 ธ.ค. 2564		ณ 31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการคุณาลัย จอย	2.27	1.01	-	-	-	-
- โครงการคุณาลัย จอย ออน 314	37.31	16.68	26.64	5.77	-	-
- โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2	58.23	26.03	87.31	18.93	14.47	3.73
- โครงการคุณาลัย พรีม	85.37	38.16	-	-	-	-
- โครงการคุณาลัย พาร์โก้	-	-	68.36	14.83	30.47	7.85
- โครงการคุณาลัย เดซี่	-	-	-	-	30.21	7.77
- โครงการคุณาลัย นาวาร่า พระราม 2	-	-	-	-	167.31	43.08
- โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า	-	-	-	-	0.01	0.00
- สินเชื่อหมุนเวียน (1)	-	-	11.57	2.51	1.28	0.33
- สินเชื่อหมุนเวียน (2)	-	-	-	-	7.41	1.92
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	**183.18**	**81.88**	**193.98**	**42.04**	**251.16**	**64.68**
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการคุณาลัย จอย ออน 314	11.60	5.19	-	-	-	-
- โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2	28.91	12.93	-	-	-	-
- โครงการคุณาลัย เดซี่	-	-	87.88	19.05	-	-

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2563		ณ 31 ธ.ค. 2564		ณ 31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- โครงการคุณาลัย นาวาร่า พระราม 2	-	-	178.19	38.63	80.74	20.79
- โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า	-	-	-	-	50.00	12.88
- สินเชื่อหมุนเวียน (1)	-	-	1.28	0.28	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (2)	-	-	-	-	6.44	1.65
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	40.51	18.12	267.35	57.96	137.18	35.32
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	223.69	100.00	461.33	100.00	388.34	100.00

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 223.69 ล้านบาท จำนวน 461.33 ล้านบาท และจำนวน 388.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.61 ร้อยละ 25.31 และร้อยละ 17.13 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 461.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.24 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากโครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการคุณาลัย จอย ออน 314 และโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ ประกอบกับการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัยพาร์โก้ เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดิน การก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ จำนวน 68.36 ล้านบาท โครงการคุณาลัย เดซี่ เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดิน จำนวน 87.88 ล้านบาท และโครงการคุณาลัย นาวาร่า เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดิน จำนวน 178.19 ล้านบาท

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

- **หุ้นกู้**

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

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

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

- **ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน**

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2563 - 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 5.92 ล้านบาท 8.30 ล้านบาท และ 9.20 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.57 ร้อยละ 0.46 และร้อยละ 0.41 ของหนี้สินและผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ทุนจดทะเบียน	312.00	423.20	457.52
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	312.00	343.20	343.20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	123.55	123.55
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นทุน	-	2.03	2.03
ใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	6.79	6.79
กำไรสะสม	89.84	160.40	177.60
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.24	1.20	1.40
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**512.96**	**623.50**	**640.90**

ส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 512.96 ล้านบาท จำนวน 623.50 ล้านบาท และจำนวน 640.90 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.56 ร้อยละ 34.21 และร้อยละ 28.26 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

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

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

<u>การวิเคราะห์สภาพคล่อง</u>

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	78.16	(484.87)	(154.26)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(31.94)	8.64	8.47
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	(11.78)	512.74	321.38
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	**34.44**	**36.51**	**175.59**

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2563 -2565 เท่ากับ จำนวน 78.16 ล้านบาท จำนวน (484.87) ล้านบาท และจำนวน (154.26) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 78.16 ล้านบาท เป็นผลมาจากกำ ไรก่อนภาษีสำหรับปี 2563 จำนวน 105.26 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้นำเงินไปใช้สำหรับการซื้อที่ดินรอพัฒนาจำนวน 12.08 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 24.03 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้ 17.18 ล้านบาท

ปี 2564 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ (484.87) ล้านบาท เป็นผลมาจากกำไรก่อนภาษีสำหรับปี 2564 จำนวน 195.20 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้นำเงินจำนวน 662.78 ล้าน

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

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

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2563 - 2565 เท่ากับ จำ นวน (31.94) ล้านบาท จำนวน (8.64) ล้านบาท และจำนวน (8.47) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 31.94 ล้านบาท ซึ่งเป็นการนำเงินฝากเป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำ ประกันจำนวน 28.75 ล้านบาท

ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 8.64 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรับคืนเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 9.20 ล้านบาท

ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 8.47 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรับคืนเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 11.23 ล้านบาท

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2563 - 2565 เท่ากับจำนวน (11.78) ล้านบาท จำนวน 512.74 ล้านบาท และจำนวน 321.38 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 11.78 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯชำระคืนที่สูงขึ้นในปี 2563

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

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