

LIVING PERFECT SENSATION

ORNSIRIN HOLDING PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2566





วันที่ 30 ตุลาคม 2566
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ ORN

เข้าจดทะเบียนและเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ
ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ธุรกิจของเรา

OUR BUSINESS

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจ Holding Company ถือหุ้นบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์เพื่อขายในประเทศไทย (ปัจจุบันโครงการทั้งหมดอยู่ใน จังหวัดเชียงใหม่) โดยแบ่งเป็นประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์

โครงการแนวราบ

ที่อยู่อาศัยแนวราบ, อาคารพาณิชย์
สัดส่วนรายได้เฉลี่ย

28% 52%

17 Total
Year

โครงการคอนโดมิเนียม

ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง :

8 โครงการ

สัดส่วนรายได้เฉลี่ย :

48% 72%

24

Total Projects

4,878

Total Units

17,300

Project Value /
Baht

ที่อรสิรินมุ่งมั่นสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด
“ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย”

เราไม่เคยหยุดพัฒนาที่จะสร้างสรรค์ที่พักอาศัยที่ตอบโจทย์ทุกความต้องการของคุณ
ไม่ว่าความต้องการของคุณจะเป็นอย่างไรให้อรสิรินได้เป็นหนึ่งในก้าวแห่งความสำเร็จของคุณ !



ARISE

วิสัยทัศน์ VISION

ออสสิริบ มุ่งมั่นที่จะเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในใจลูกค้าด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่สมบูรณ์แบบ

พันธกิจ MISSION

- สร้างสรรค์และพัฒนา นวัตกรรมสินค้าโดยเน้นคุณภาพและการให้บริการที่ดีกับลูกค้า
- สร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาว โดยมุ่งเน้นผลประโยชน์ที่ดี, เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน
- มุ่งดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี



สารบัญ

06

สารประธาน
กรรมการบริษัท

08

สารจากประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร

10

คณะกรรมการบริษัท
และผู้บริหาร

12

รางวัลที่ได้รับ

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

14

โครงสร้างและ
การดำเนินงาน
ของกลุ่มบริษัทฯ

84

การบริหาร
จัดการความเสี่ยง

94

การขับเคลื่อนธุรกิจ
เพื่อความยั่งยืน

106

การวิเคราะห์
และคำอธิบาย
ของฝ่ายจัดการ

134

ข้อมูลทั่วไป
และข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

138

นโยบายการกำกับ
ดูแลกิจการ

142

โครงสร้างการกำกับดูแล
กิจการและข้อมูลสำคัญ
เกี่ยวกับคณะกรรมการ
คณะกรรมการชุดย่อย
ผู้บริหาร พนักงาน
และอื่น ๆ

158

รายงานผลการ
ดำเนินงานสำคัญ
ด้านการกำกับ
ดูแลกิจการ

174

การควบคุมภายใน
และรายการระหว่างกัน

ส่วนที่ 3

งบการเงิน

181

เอกสารแนบ

254

เอกสารแนบ 1
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับ
มอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดใน
สายงานบัญชีและการเงินและผู้ที่ได้รับ
มอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการ
ควบคุมดูแลการกำกับบัญชี เสาหลักธุรกิจ

272

เอกสารแนบ 2
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
และบริษัทย่อย

273

เอกสารแนบ 3
รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน
ตรวจสอบภายในและหัวหน้างาน
กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

274

เอกสารแนบ 4
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบ
ธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับ
ราคาประเมินราคาทรัพย์สิน

296

เอกสารแนบ 5
นโยบายและแนวปฏิบัติ
การกำกับดูแลกิจการ
และจรรยาบรรณธุรกิจ

297

เอกสารแนบ 6
รายงาน
คณะกรรมการตรวจสอบ

299

เอกสารแนบ 7
แบบประเมินความเสี่ยงพอ
ของระบบควบคุมภายใน



สารจาก ประธานกรรมการบริษัท





เรียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมมีความยินดีที่จะเรียนให้ท่านทราบว่า ในปี 2566 นับเป็นปีสำคัญของออร์ซิน หลังจากที่บริษัทได้ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลา 17 ปี ในปี 2566 นี้ เป็นก้าวสำคัญที่น่ายินดีและเป็นความภาคภูมิใจของบริษัท กล่าวคือ การนำบริษัท ออร์ซิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ “ORN” เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สำเร็จ เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2566

ในปีนี้ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจไทยมีการชะลอตัวและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค แต่อย่างไรก็ดี ผลประกอบการของบริษัทเองนั้นยังคงแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากการวางแผนกลยุทธ์ที่ตั้งของบริษัท การให้ความสำคัญในคุณค่าของแบรนด์และการรับรู้ของผู้บริโภค ด้วยการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด “ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย” ด้วยการออกแบบฟังก์ชันและนวัตกรรมการอยู่อาศัย ส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ลูกค้าเพื่อตอบโจทย์ทุกความต้องการในทุกโครงการ

ในโอกาสนี้ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ที่ได้ให้ความวางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทอย่างดีเสมอมา บริษัทจะยังคงมุ่งมั่นในการเป็นผู้นำในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ภาคเหนืออย่างแข็งแกร่ง พร้อมขับเคลื่อนธุรกิจให้เป็นไปอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งผมเชื่อว่าจะเป็นพื้นฐานที่แข็งแกร่งอันนำมาซึ่งความก้าวหน้าไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืนของออร์ซินในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ

นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์
ประธานกรรมการบริษัท



สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร





เรียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

จากภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 พบว่า ยังคงชะลอตัว ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบหลายปัจจัย อาทิเช่น ภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้นที่เริ่มส่งผลทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนปรับตัวลดลง อัตราหนี้ครัวเรือนสูงขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้น

อย่างไรก็ตามภาพรวมอุปทานของจังหวัดเชียงใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 ปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีแรก 2566 และกลับมาเปิดตัวโครงการอีกครั้งในช่วงครึ่งปีหลัง ส่งผลให้ภาพรวมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ ยอดขายที่เกิดขึ้น รวมไปถึงอุปทานคงเหลือ ดังนั้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่จึงปรับตัวดีขึ้นในทุกๆด้าน

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด(มหาชน) ในฐานะหนึ่งในบริษัทชั้นนำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงใหม่จึงได้มีการออกไปโรมันรวมถึงผลิตภัณฑ์ใหม่ๆเพื่อจูงใจลูกค้าด้วยคุณภาพของผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมและคุ้มค่าและสร้างรายได้ให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ในปี2566ที่ผ่านมาเป็นปีที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อ บริษัท เนื่องจากเป็นปีที่บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือ SET เพื่อเป็นการแสดงความขอบคุณไปยังผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่านกระผมในนามประธานเจ้าหน้าที่บริหารผู้บริหาร รวมไปถึงพนักงานของบริษัททุกท่านพร้อมทำหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่นและตั้งใจ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่าน ORN จะเป็นอีกหนึ่งหุ้นคุณภาพ ให้แก่นักลงทุนทุกท่าน กระผมและพนักงานทุกคน ขอขอบคุณไปยังผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัททุกท่าน จากใจจริง

ในนามคณะผู้บริหารและพนักงาน ORN ขอขอบคุณครับ

ขอแสดงความนับถือ

นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



คณะกรรมการบริษัท

01 | นายพงษ์กานู เสวตธรมุทร์
ประธานกรรมการบริษัท04 | นางอารีย์ อุดมศิริธำรง
รองประธานกรรมการบริษัท02 | นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ
กรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ05 | นางสาววิไล บูรณุปกรณ์
กรรมการบริษัท03 | นายนิพล ตั้งจิรวงษ์
กรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ06 | นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์
กรรมการบริษัท

คณะผู้บริหาร



01 | นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



03 | นางสาวกัญญ์วิฑูรี สุกุลยิ๊งสุ
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน



02 | นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



04 | นายจำลอง วงศ์ศิริอำนาจ
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ



รางวัลแห่ง ความภาคภูมิใจ

**Best Developer และ
Best Condominium Interior
Design Chiangmai ในงาน Dot
Property Thailand Awards 2023**

บริษัท ออร์สอิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ ORN ได้รับรางวัล Best Developer Chiangmai และ Best Condominium Interior Design Chiangmai (The Astra Sky River) ตอกย้ำความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง จังหวัดเชียงใหม่ ในงาน Dot Property Thailand Awards 2023 ณ โรงแรม Park Hyatt Bangkok เมื่อวันที่ 24 ส.ค. 2566 ที่ผ่านมา





รางวัล FIABCI - THAI PRIX D' EXCELLENCE Awards 2023 ซึ่งจัด โดยสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล (FIABCI - Thai) โครงการ The Astra Sky River ได้รับคัดเลือกได้รับรางวัล ประเภท Residential Condominium Category



สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล (FIABCI - Thai) จัดงานกาลาดินเนอร์มอบรางวัล FIABCI - Thai Award 2023 ซึ่งโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ พัฒนาโดย บมจ.อर्सีริม โฮลดิ้ง ได้รับรางวัลในสาขา อาคารชุดพักอาศัย โดยมี คุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.อर्सีริม โฮลดิ้ง เป็นผู้มารับรางวัลอันทรงเกียรตินี้จากท่านจุลพันธ์ อมรวิวัฒน์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานมอบรางวัล และดร. โสภณ พรโชคชัย ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (www.area.co.th) ในฐานะนายกสมาคม FIABCI-Thai ซึ่งเป็นประธานกรรมการตัดสินร่วมในพิธีด้วย งานมอบรางวัลดังกล่าวจัดขึ้นเมื่อวันศุกร์ที่ 6 ตุลาคม 2566 ณ ห้อง Mayfair Grand Ballroom ชั้น 11 โรงแรม เดอะ เบอร์เคลีย์ ประตูน้ำ



01

BUSINESS OPERATIONS and PERFORMANCE

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน



นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ



นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ออร์สริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจการลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ปัจจุบันมีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลักเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Developer) ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย (ปัจจุบันโครงการทั้งหมดอยู่ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่) ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝดทาวนโฮมอาคารพาณิชย์ เป็นต้น และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมิเนียมแนวสูง (High rise) เป็นต้น กลุ่มบริษัทถูกบริหารจัดการโดยกลุ่มนายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ และพี่น้อง ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่มานานมากกว่า 17 ปี ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยนายปรีดิตร บุรณุปกรณ์ ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ร่วมกับผู้บริหารท่านอื่น ๆ และมีนายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร

ก่อนปี 2549 นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ และน้องชายคือนายปกรณ บุรณุปกรณ์ ร่วมกันลงทุนทำธุรกิจค้าที่ดินเปล่าที่มีทำเลดีในจังหวัดเชียงใหม่ และลงทุนสะสมที่ดินเปล่าที่คาดว่าจะมีศักยภาพการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตเรื่อยมา จนกระทั่งปี 2549 ทั้ง 2 ท่านได้เล็งเห็นถึงโอกาสในการผันตัวเองจากนักค้าที่ดินไปเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

จึงตัดสินใจซื้อกิจการ ห้างหุ้นส่วนจำกัดบูรณชัย จากกลุ่มพี่ชายของทั้ง 2 ท่าน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรแล้วสำหรับนำมาพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรภายใต้ชื่อ “ออร์สริส 1” โครงการได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภคจึงมีการพัฒนาโครงการถัดไปอย่างต่อเนื่องภายใต้การบริหารงานของทั้ง 2 ท่านอีกกว่า 18 โครงการจนถึงปี 2556 โครงการอสังหาริมทรัพย์ถูกพัฒนาในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งแนวราบและแนวสูงที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค จากความสำเร็จในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวทั้ง 2 ท่านจึงได้ชักชวนพี่น้องมาร่วมลงทุนในแต่ละโครงการ ซึ่งมีบางท่านตัดสินใจเข้าร่วมลงทุนในบางโครงการ หรือร่วมลงทุนซื้อที่ดินเปล่าที่เล็งเห็นว่ามีความศักยภาพในอนาคต (บุคคลที่เอ่ยถึงในวรรคนี้จะเรียกรวมว่า “กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง”)

จากการที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูงในจังหวัดเชียงใหม่ ประสบความสำเร็จเรื่อยมาจนมีชื่อเสียงในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในจังหวัดเชียงใหม่ ต่อมาเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558 กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องได้จัดตั้งบริษัท ออร์สริส โฮลดิ้ง จำกัด (“บริษัท” หรือ “ORN”) เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) สำหรับเป็นเรือธง (Flagship) ของกลุ่มบริษัทในการเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



แห่งประเทศไทย บริษัทจึงได้จัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทเพื่อจัดความ
จัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยนำบริษัทที่มีโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ทั้งที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการหรืออยู่ระหว่างการ
ขายและโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าที่มี
ศักยภาพในการพัฒนาโครงการในอนาคต เข้ามาเป็นบริษัทย่อยภายใต้
การถือหุ้นของบริษัท ปัจจุบันบริษัทแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด
และเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)” มีบริษัทย่อย
ทั้งหมด 6 บริษัท ประกอบด้วย

- 1) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด “NH” (บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่มี
นัยสำคัญต่อผลประกอบการของบริษัท)
- 2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด “ORG”
- 3) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด “ORP”
- 4) บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด “NHP”
- 5) บริษัท โกลบอล เวิลด์พาสส์ จำกัด “GWP”
- 6) บริษัท ทีชาพร จำกัด “TCP”

โดยบริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนมากกว่า 90% จนถึง
100% ของทุนจดทะเบียนแต่ละบริษัท โดยทั้ง 6 บริษัทย่อยดังกล่าวจัดอยู่ใน
ใน “กลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก” คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อขาย (บริษัทที่กล่าวถึงในวรรคนี้จะเรียกรวมว่า “กลุ่มบริษัท”)

ณวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ประเภทที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ปิดโครงการทั้งสิ้นจำนวน 23 โครงการ
มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 18,630 ล้านบาท มีมูลค่าคงเหลือ
ขายรวมประมาณ 3,338.56 ล้านบาท เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้ว
หรือที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่เปิดขายแล้ว รวมถึงมีที่ดินรอการพัฒนาหรือ
ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เปิดขายรวมประมาณ 4,940.05
ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีโครงการในอนาคตที่มีแผนจะเปิดดำเนินการช่วงปี
2567 - 2568 บนแนวคิด “ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย” จำนวน
8 โครงการ มูลค่าขายรวมประมาณ 4,206.87 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัท
พัฒนาโครงการที่จะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น
กลุ่มผู้อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ คนต่างจังหวัด หรือชาวต่างชาติก็ตาม
ซึ่งรวมถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยทำงาน และกลุ่มครอบครัว ไม่ว่าจะเป็นเพื่อ
เป็นที่พักอาศัย ที่พักแรมเชิงท่องเที่ยว เพื่อการลงทุน หรือ
เพื่อการพาณิชย์ก็ตาม โดยกลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเหล่านี้
ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ที่แยกออกจากกันชัดเจน ดังนี้

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	แบรนด์	ลักษณะผลิตภัณฑ์	ระดับราคาขาย
แนวราบ	ดี เอสเคป		บ้านเดี่ยว
	ฮาบีแทก		บ้านเดี่ยว
	บีลีฟ		บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
	อรสิริน วิลล		บ้านแฝด, ทาวน์โฮม
	เออร์เบิร์น มิกซ์		อาคารพาณิชย์
	อรสิริน ¹		บ้านเดี่ยว, ทาวน์โฮม
	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ ²		อาคารพาณิชย์
แนวสูง	เดอะ เน็กซ์		คอนโดมิเนียม (Low rise)
	อะไรส์		คอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ (High rise)
	แอสตรา		คอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ (High rise)

หมายเหตุ /1 - สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ “อรสิริน” แต่จะพัฒนาโครงการใหม่ภายใต้ชื่อแบรนด์อื่น ๆ เพื่อให้สื่อถึงความชัดเจน
ในกลุ่มผลิตภัณฑ์มากขึ้น

/2 - สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ “บิสซิเนสเซ็นเตอร์” แต่จะพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ภายใต้ชื่อแบรนด์
“เออร์เบิร์น มิกซ์” เพียงแบรนด์เดียว

1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวคิดหลัก



วิสัยทัศน์ (VISION)

“บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในโลกค้าด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ที่สมบูรณ์แบบ”



พันธกิจ (MISSION)

- สร้างสรรค์และพัฒนา นวัตกรรมสินค้า โดยเน้นคุณภาพและการให้บริการที่ดีแก่ลูกค้า
- สร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาว โดยมุ่งเน้นผลประโยชน์ที่ดี เติบโตต่อเนื่อง และยั่งยืน
- มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี



แนวคิดหลัก (CONCEPT)

- ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ปี 2549

- นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ และนายปกรณ์ บุรณุปกรณ์ ร่วมกันซื้อกิจการ หจก.บุรณชัย¹ จากกลุ่มพี่ชายของทั้ง 2 ท่าน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรแล้วตั้งอยู่ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ สำหรับนำไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว 125 หลัง มูลค่าขายโครงการรวม 252 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ “อรสิริน 1” เป็นโครงการแรก ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม หจก.บุรณชัย อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

ปี 2549 - 2553

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องได้ร่วมลงทุนกันเพื่อถอยซื้อที่ดินเปล่าทำเลต่างๆในจังหวัดเชียงใหม่ที่สังเกตเห็นว่ามีศักยภาพในอนาคตสำหรับการทำธุรกิจค้าที่ดินและนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่จะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ถอยซื้อมาในนามนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในแต่ละคราว ส่งผลให้มีนิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของถือหุ้รวมกัน 100% หลายแห่ง

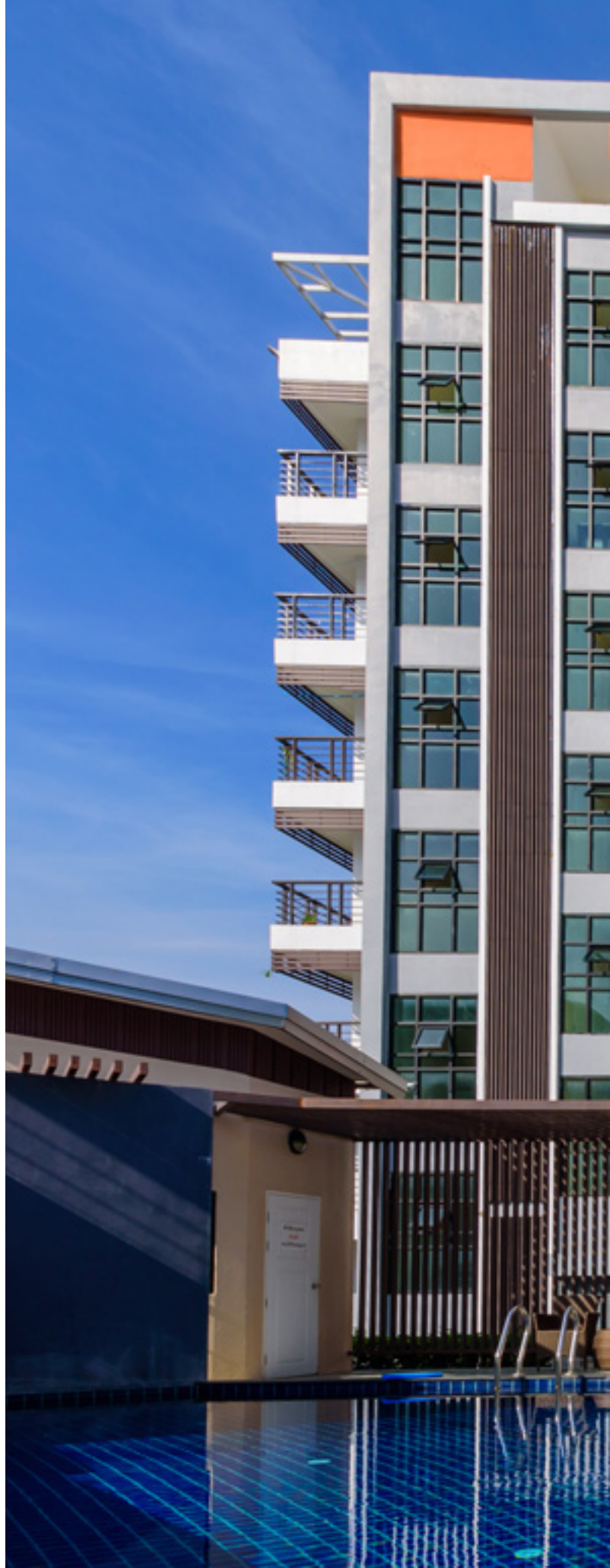


ปี 2553

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรสิริน 2” ที่อำเภอ สันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 61 หลัง มูลค่าขายโครงการรวม 206 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก. สันทรายเวย์ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม บจก.สันทรายเวย์ อีกตาม สัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

ปี 2554

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรสิริน 3” ที่อำเภอ ดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 309 หลัง มูลค่าโครงการรวม 730 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.อรสิริน (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบัน บจก.อรสิริน ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.อรสิริน หรือพีพีเอสดี (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 1 - รอมโซค” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 261 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 499 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.จิตราชัย (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีห้องชุดในเฟสท้ายคงเหลือขายอีก 40 ยูนิต ปัจจุบัน บจก.จิตราชัย ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.นอร์ทโฮม หรือพีพีเอสดี (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 2 - นอนงปะทีป” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 143 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 228 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.ปกรณชัย (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีห้องชุดในเฟสท้ายคงเหลือขายอีก 14 ยูนิต ปัจจุบัน บจก.ปกรณชัย ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.นอร์ทโฮม หรือพีพีเอสดี (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- บจก.อรสิริน (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.อรสิริน หรือพีพีเอสดี (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)) เปิดขายโครงการ “อรสิริน 6” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 321 หลัง และทาวน์โฮม 54 หลัง มูลค่าขายโครงการรวม 1,048 ล้านบาท และข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมคงเหลือขาย 4 หลัง





ปี 2555

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “ออร์สิริน 4” ที่อำเภอ สันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม 99 หลัง และ 31 หลังตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 283 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.วิบุญปกรณ์ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านทั้งหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม บจก.วิบุญปกรณ์ อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “ออร์สิริน 5” ที่อำเภอ สานท์ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 82 หลัง มูลค่าขายโครงการรวม 287 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ หจก.ออร์สิริน โฮม (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้วและไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม หจก.ออร์สิริน โฮม อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
- บจก.จิตราชัย (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.บอร์โทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออร์สิริน โฮลดิ้ง (“ORN”) เปิดขายโครงการ “บัสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รามโซด” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 62 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 368 ล้านบาท ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีอาคารพาณิชย์คงเหลือขายอีก 2 ยูนิต
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 3 - รามโซด เทพปัญญา” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 121 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 239 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.เอพีสยาม เรียวลอสเตก (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีห้องชุดคงเหลือขายอีก 17 ยูนิต ปัจจุบัน บจก.เอพีสยาม เรียวลอสเตก ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.บอร์โทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออร์สิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “ออร์สิริน 14” ที่อำเภอ สันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ 55 หลัง และ 25 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 200 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านเดี่ยวหมดแล้วและข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีอาคารพาณิชย์คงเหลือขายอีก 1 ยูนิต ปัจจุบัน บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.ออร์สิริน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออร์สิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “บัสซิเนส เซ็นเตอร์ 3 ท่าเรือ” ที่อำเภออดอยสะเกิด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 64 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 176 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียวลอสเตก (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายอาคารพาณิชย์หมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบัน บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียวลอสเตก ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.ออร์สิริน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออร์สิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)



- บจก.อรสิริ (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.อรสิริ หรือพีเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรสิริ โฮลดิ้ง (“ORN”) เปิดขายโครงการ “บีลฟ - วงแหวนสีน้ำเงิน” ที่อำเภออวยสะเกิด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภททาวน์โฮม 134 หลัง มูลค่าขายโครงการ 322 ล้านบาท ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีทาวน์โฮมคงเหลือขายอีก 37 หลัง
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “ดี เอสตรา” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม High rise ประกอบด้วยห้องชุด 589 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 2,645 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.นอร์ทโฮม (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังมีห้องชุดคงเหลือขายอีก 35 ยูนิต ปัจจุบัน บจก.นอร์ทโฮม (“NH”) ถูกจัดโครงสร้างเข้ามาเป็นบริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรสิริ โฮลดิ้ง (“ORN”)
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรสิริ 11” ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 299 หลัง มูลค่าขายโครงการ 872 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.หญิงสิริ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังมีบ้านเดี่ยวคงเหลือขายอีก 5 หลัง ปัจจุบัน บจก.หญิงสิริ ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.อรสิริ หรือพีเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรสิริ โฮลดิ้ง (“ORN”)

ปี 2556

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “บีเอสเนส เซ็นเตอร์ 2 เชียงวาง” ที่อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 62 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 199 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.ชัยปรกรณ เรียวเอสเตท (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังมีอาคารพาณิชย์คงเหลือขายอีก 4 ยูนิต (ปัจจุบันมีบุคคลอื่นที่ไม่เจ้านิยามบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท เข้าอาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ยูนิตเพื่อประกอบธุรกิจค้าขายเชิงพาณิชย์) และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม บจก.ชัยปรกรณ เรียวเอสเตท อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

ปี 2558

- กลุ่มบริษัทได้ปรับโครงสร้างและการบริหารงานภายในองค์กร เพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคตและรองรับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผลักดันความเป็นมืออาชีพตามมาตรฐานสากลและการขยายฐานรายได้ในอนาคต เพิ่มคุณภาพโดยการเตรียมเข้าสู่ระบบบริหารงานคุณภาพ (Quality Management System : ISO 9001) ของงานก่อสร้างและงานที่เกี่ยวข้อง
 - กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องจัดตั้งบริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (“ORN”) ทุนจดทะเบียน 3 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 30,000 หุ้น เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้งของกลุ่มบริษัท และเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในรูปแบบของ Holding Company





ปี 2558

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องจัดตั้งบริษัท อรสิริ กรุ๊ป จำกัด (“ORG”) กุณจดทะเบียน 559 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 5,590,000 หุ้น เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยการแลกหุ้นของบริษัทกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถือหุ้นอยู่ใน 1) บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียลเอสเตท 2) บจก.อรสิริ 3) บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ 4) บจก.ลักษณะสุตา และ 5) บจก.หญิงสิริ ส่งผลให้ ORG ถือหุ้นเกือบ 100% ในแต่ละบริษัทข้างต้น
- NH (บริษัทของกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง) เพิ่มทุนจดทะเบียน จาก 300 ล้านบาท เป็น 500.39 ล้านบาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนไปแลกกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถือหุ้นอยู่ใน 1) บจก.จิตรราชัย 2) บจก.เอพีสยามเรียลเอสเตท และ 3) บจก.ปกรณชัย ส่งผลให้ NH ถือหุ้นเกือบ 100% ในแต่ละบริษัทข้างต้น
- หลังจากนั้น ORN จึงเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3 ล้านบาท เป็น 1,161 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทเป็นจำนวนหุ้น 11,610,000 หุ้น เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนไปแลกกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถืออยู่ใน 1) NH 2) ORG และ 3) GWP (บจก.โกลบอล เวลท์พลัส ซึ่งเป็นบริษัทของกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง) ส่งผลให้ ORN ถือหุ้นเกือบ 100% ในแต่ละบริษัทข้างต้น
- GWP (บริษัทย่อยของ ORN) ลดทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท เหลือ 32.50 ล้านบาท เพื่อคืนทุนให้แก่ ORN ให้สอดคล้องกับเงินทุนที่ต้องการใช้ลงทุนของ GWP ซึ่งเพียงพอแล้ว ณ ขณะนั้น ดังนั้น ORN จึงลดทุนจดทะเบียนด้วยจำนวนเดียวกันนั้นเพื่อคืนทุนให้แก่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องในฐานะผู้ถือหุ้น ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ ORN เปลี่ยนแปลงลดลงจาก 1,161 ล้านบาท เหลือ 1,093.50 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 10,935,000 หุ้น

ปี 2559

- ORG เปิดขายโครงการ “เออร์เบิร์น มิกซ์ หางแดง” ประเภทอาคารพาณิชย์ 31 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 135 ล้านบาท ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีอาคารพาณิชย์คงเหลือขายอีก 18 ยูนิต



ปี 2560

- บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) ถูกจัดตั้งขึ้นโดยผลจากการควบรวมกิจการ (Amalgamation) ของ 1) บจก.จิตรราชัย 2) บจก.เอพีสยามเรียลเอสเตท และ 3) บจก.ปกรณชัย โดยมีทุนจดทะเบียน 201 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 2,010,000 หุ้น ซึ่งยังคงถือหุ้นโดย NH ในสัดส่วน 99.99%
- บจก.อรสิริ พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) ถูกจัดตั้งขึ้นโดยผลจากการควบรวมกิจการ (Amalgamation) ของ 1) บจก.อรสิริ 2) บจก.ลักษณะสุดา 3) บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ 4) บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียลเอสเตท และ 5) บจก.หญิงสิริ โดยมีทุนจดทะเบียน 559.40 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 5,594,000 หุ้น ซึ่งยังคงถือหุ้นโดย ORG ในสัดส่วน 99.99%

ปี 2561

- NH เปิดขายโครงการ “อ-ไรซ์ มหิดล” ที่ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 380 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 943 ล้านบาท ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีห้องชุดคงเหลือขายอีก 138 ยูนิต
- ORP เปิดขายโครงการ “อรสิริ วิลล่า คอนจัน” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 16 หลัง และ 73 หลัง ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 276 ล้านบาท ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีบ้านแฝดและทาวน์โฮมคงเหลือขายจำนวน 1 หลัง และ 1 หลัง ตามลำดับ

ปี 2562

- NH เปิดขายโครงการ “ดี แอสตรั สกายริเวอร์” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม High rise ประกอบด้วยห้องชุด 523 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 2,375 ล้านบาท ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีห้องชุดคงเหลือขายอีก 177 ยูนิต
- NH เปิดขายโครงการ “เดอะนิคซ์ - ใจดีอด” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 78 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 179 ล้านบาท ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีห้องชุดคงเหลือขายอีก 25 ยูนิต
- ORP เปิดขายโครงการ “บีส์ฟ - วงแหวนสินท่าแพง” ที่อำเภอฮอด เชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 310 หลัง มูลค่าขายโครงการ 1,156 ล้านบาท ข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีบ้านเดี่ยวคงเหลือขายอีก 29 หลัง
- ORG ซื้อหุ้นสามัญของ บจก.ทิวาพร (“TCP”) จากบริษัทที่เกี่ยวข้องของกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง ส่งผลให้ ORG ถือหุ้น TCP ในสัดส่วน 98% ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรที่มีศักยภาพในการนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีใบอนุญาตจัดสรรเรียบร้อยแล้ว พร้อมสำหรับการทำการตลาดเพื่อเปิดขายโครงการได้ทันที ปัจจุบันใช้ชื่อโครงการ “บีส์ฟ - สินทราย แม่ใจ”



ปี 2563

- TCP เปิดขายโครงการ “บีลีฟ - สันทราย แม่โจ้” ประเภทบ้านเดี่ยว 357 หลัง มูลค่าขายโครงการ 1,332 ล้านบาท จดข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีบ้านเดี่ยวคงเหลือขายจำนวน 52 หลัง

ปี 2564

- ORP เปิดขายโครงการ “ฮาบีแทก - วงแหวนสีนกำแพง” ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ 269 หลัง 33 หลัง และ 4 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 1,713 ล้านบาท ปัจจุบัน บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมอยู่ระหว่างการขาย จดข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมคงเหลือขายจำนวน 15 หลัง และ 6 หลัง ตามลำดับ ส่วนอาคารพาณิชย์ยังไม่เปิดขายโครงการ

ปี 2565

- NH เปิดทำการตลาดสำหรับโครงการ “ดี เอสเคป - มหิดล” ที่อำเภอ เมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 21 หลัง มูลค่าขายโครงการ 521 ล้านบาท ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีบ้านเดี่ยวคงเหลือขายจำนวน 3 หลัง
- ORP เปิดขายโครงการ “บีลีฟ - รามโซค” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวจำนวน 74 หลัง และ 2 หลัง ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 396 ล้านบาท จดข้อมูล ณ 30 มิ.ย. 66 ยังคงมีบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวคงเหลือขาย จำนวน 24 หลัง และ 2 หลัง ตามลำดับ

ปี 2566

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มิ.ค. 2566 ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ดังนี้
- อนุมัติการแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด
- อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 100 บาท เป็น 1 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,093.50 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406.50 ล้านหุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) คิดเป็นสัดส่วนการเสนอขาย IPO 27.10% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการ IPO
- อนุมัติให้นำหุ้นสามัญของ ORN เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
- บริษัทนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และซื้อขายวันแรกในวันที่ 30 ตุลาคม 2566



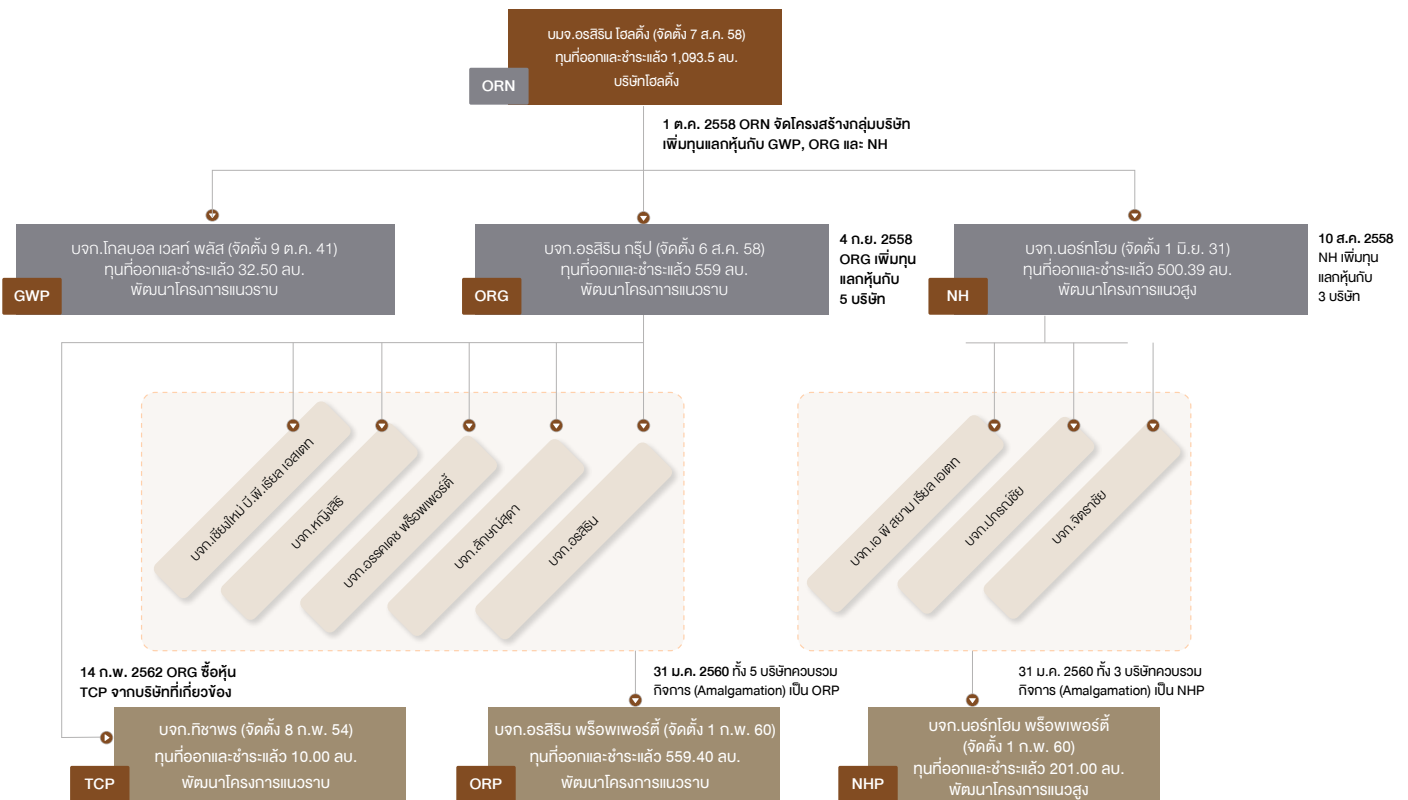
การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท

ในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทได้ปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท (Group Reorganization) ภายใต้หลักเกณฑ์การจัดโครงสร้างกิจการภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกัน (Reorganization Under Common Control) โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

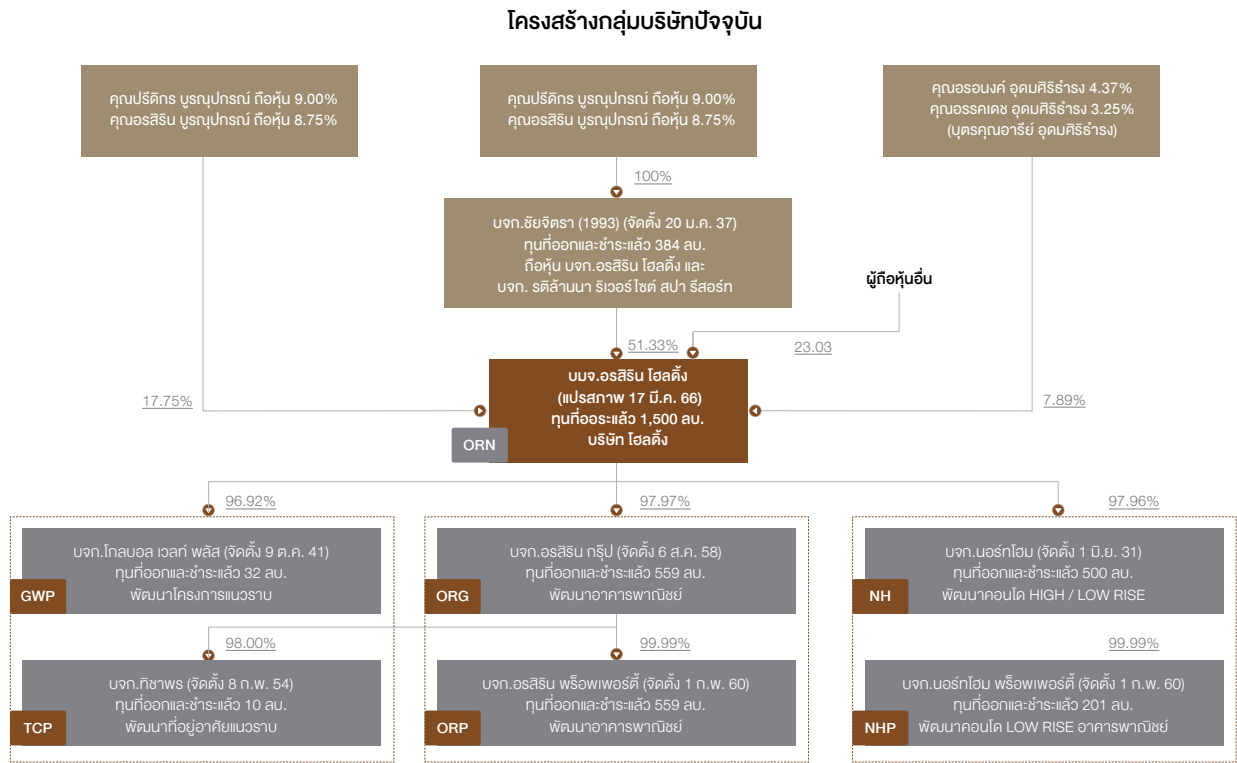
- 1) ปี 2558 บจก.นอร์ทโอม (“NH”) เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อแลกกับหุ้นสามัญของ 1) บจก.จิตรราชัย 2) บจก.เอพีสยามเรียลเอสเตท และ 3) บจก.ปกรณชัย จากกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของ NH ในสัดส่วน 99.99% ของทุนจดทะเบียน เพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับการเตรียมการ IPO
- 2) ปี 2558 จัดตั้ง บจก.ออร์สอิน กรุ๊ป (“ORG”) โดยการนำหุ้นสามัญไปแลกกับหุ้นสามัญของ 1) บจก.ออร์สอิน 2) บจก.ลักษณะสุดา 3) บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ 4) บจก.เชียงใหม่ ซี.พี.เรียลเอสเตท และ 5) บจก.หญิงสิริ จากกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของ ORG ในสัดส่วน 99.99% ของทุนจดทะเบียน เพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับการเตรียมการ IPO

- 3) ปี 2558 จัดตั้ง บจก.ออร์สอิน โฮลดิ้ง (“ORN”) โดยการนำหุ้นสามัญไปแลกกับหุ้นสามัญของ 1) บจก.นอร์ทโอม (NH) 2) บจก.ออร์สอิน กรุ๊ป (ORG) และ 3) บจก.โกลบอล เวลท์ พลัส (GWP) จากกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของ ORN ในสัดส่วน 99.96% 99.97% และ 96.92% ของทุนจดทะเบียนตามลำดับ เพื่อใช้ ORN เป็นเรื่องสำหรับการเตรียมการ IPO
- 4) ในปี 2560 บริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัทของ NH (ตามข้อ 1) ถูกควบรวมกิจการกัน (Amalgamation) ได้เป็นบริษัทใหม่ ชื่อ บจก.นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) และบริษัทย่อยทั้ง 5 บริษัทของ ORG (ตามข้อ 2) ถูกควบรวมกิจการกัน (Amalgamation) ได้เป็นบริษัทใหม่ ชื่อ บจก.ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทรวมทั้งเพื่อให้เกิดความชัดเจนและความคล่องตัวในการบริหารจัดการบริษัทย่อยของ ORN ในฐานะ Holding Company
- 5) ในปี 2562 ORG ลงทุนซื้อหุ้น บจก.กีฬาพร (“TCP”) จากกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของ ORG ในสัดส่วน 98% ของทุนจดทะเบียน เพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับการเตรียมการ IPO

ภาพแสดงการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทช่วงปี 2558 ปี 2560 และปี 2562



ภาพแสดงโครงสร้างกลุ่มบริษัทปัจจุบัน



หมายเหตุ : ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทั้งนี้การได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทย่อยต่างๆตามรายละเอียดข้อ 1) 2) 3) และ 5) ข้างต้น เป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน (Group Structure Under Common Control) เพื่อเตรียมการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับโครงการในอนุภาคปี 2566 - 2567 ที่จะเปิดดำเนินการใหม่ จะดำเนินการโดยบริษัทย่อย ได้แก่ ORP ดำเนินการโครงการแนวราบ มูลค่าขายรวมประมาณ 3,648 ล้านบาท (ทยอยสร้างและทยอยขาย) NH ดำเนินการโครงการแนวสูงมูลค่าขายรวมประมาณ 466 ล้านบาท และ NHP ดำเนินการโครงการแนวสูงมูลค่าขายรวมประมาณ 1,050 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับโครงการถัด ๆ ไปที่เป็นไปของการซื้อที่ดินใหม่ กลุ่มบริษัทจะดำเนินการในนาม ORP และ NH เป็นผู้ซื้อที่ดินนำมาพัฒนาโครงการแนวราบ และโครงการแนวสูง ตามลำดับ เนื่องด้วยบริษัทย่อยทั้งสองแห่งดังกล่าวมีฐานะทางการเงินที่เข้มแข็ง มีประวัติการใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งช่วยให้ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการใหม่จากสถาบันการเงินได้สะดวกยิ่งขึ้น

1.1.3 ข้อมูลทั่วไปของข้อมูลผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน ก.ล.ต. (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (ถ้ามี)

ไม่มี



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ออร์สอิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ORN”) ประกอบธุรกิจการลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ที่มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลักเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Developer) โดยเป็นประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมิเนียมแนวสูง (High rise) กลุ่มบริษัทออร์สอินมุ่งมั่นสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิดหลัก คือ “ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย” บริษัทพัฒนาโครงการด้วยแนวคิดที่จะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็กลุ่มผู้อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มคนต่างจังหวัดที่ต้องการซื้อที่พัก

อาศัยแห่งที่ 2 หรือกลุ่มชาวต่างชาติก็ตาม ซึ่งรวมถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ กลุ่มนักเรียน กลุ่มนักศึกษา วัยทำงาน และกลุ่มครอบครัว ไม่ว่าจะเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่พักแรมเชิงท่องเที่ยวเพื่อการลงทุนหรือเพื่อการพาณิชย์ก็ตาม โดยมุ่งมั่นที่จะเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งด้านอสังหาริมทรัพย์ในใจลูกค้า เพื่อให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่สมบูรณ์แบบ

บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทย่อย 6 แห่ง ในสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่า 90% จนถึง 100% ของทุนจดทะเบียนแต่ละบริษัท ซึ่งทุกบริษัทถือว่าอยู่ในคำนิยาม “กลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก” คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูงเพื่อขาย ในการอธิบายลักษณะธุรกิจจะเรียกบริษัทที่กล่าวถึงนี้โดยภาพรวมว่า “กลุ่มบริษัท”

1.2.1 โครงสร้างรายได้

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายแนวราบ	359.73	41.39%	352.35	51.60%	428.67	27.85%	355.90	31.68%
รายได้จากการขายแนวสูง	490.71	56.45%	324.15	47.47%	1,103.57	71.69%	684.91	60.97%
รายได้จากการขาย	850.45	97.84%	676.50	99.06%	1,532.24	99.54%	1,040.81	92.66%
รายได้ขายที่ดินเปล่า ¹	12.75	1.47%	-	-	-	-	67.00	5.96%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ ²	1.78	0.20%	1.10	0.16%	2.10	0.14%	3.66	0.33%
รายได้จากการดำเนินงาน	864.98	99.51%	677.60	99.22%	1,534.34	99.68%	1,111.47	98.95%
รายได้อื่น ³	4.25	0.49%	5.31	0.78%	4.99	0.32%	11.82	1.05%
รายได้รวม	869.23	100.00%	682.91	100.00%	1,539.33	100.00%	1,123.29	100.00%

หมายเหตุ : /1 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า 6 แปลกคิดเป็นพื้นที่ 41 - 1 - 73.3 ไร่ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566
/2 อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์โครงการแนวสูง เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์โครงการเน็กซ์ 1 - 3 อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) ที่เดิมใช้เป็นสำนักงานขายนำมาปล่อยเช่า รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทจะมีการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการให้เช่าแก่บุคคลอื่น
/3 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ๆ เช่น ตัดบัญชีเจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา (เฉพาะยอดคงค้างตั้งแต่ช่วงปี 2561 - 2564) ตัดบัญชีเจ้าหนี้เงินประกันผลงานคงค้าง (เฉพาะยอดคงค้างตั้งแต่ช่วงปี 2555 - 2560 ถูกกลับรายการรับรู้เป็นรายได้อื่นในช่วง 6 เดือนแรกปี 2566) เป็นต้น

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1) ลักษณะผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ทั้งโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และโครงการแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมิเนียมแนวสูง (High Rise) โครงการที่พัฒนาภายใต้กลุ่มบริษัทจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีทั้งสิ้น 23 โครงการ มูลค่าขายรวม 18,630 ล้านบาท (แนวราบ 13 โครงการ มูลค่ารวม 9,931 และแนวสูง 10 โครงการ มูลค่ารวม 8,699 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทส่งมอบบ้าน/อาคารพาณิชย์/ห้องชุด ให้แก่ลูกค้าครบแล้ว 3,129 ยูนิต มูลค่ารวม 10,126 ล้านบาท โดยมีโครงการที่ปิดแล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการออร์สอิน 3 และโครงการบิสซิเนสเซ็นเตอร์ 3 ทำรั้ว ส่วนโครงการที่ยังคงอยู่ระหว่างการขายและการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 23 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 18,630 ล้านบาท มีมูลค่าคงเหลือขายรวมประมาณ 3,592.12 ล้านบาท เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างที่เปิดขายแล้ว แบ่งเป็นมูลค่าคงเหลือขายโครงการแนวราบประมาณ 1,083.42 ล้านบาท และโครงการแนวสูงประมาณ 2,508.69 ล้านบาท รวมถึงมีที่ดินรอการพัฒนาหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เปิดขายรวมประมาณ 4,910.97 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการแนวราบทั้งจำนวนที่ทยอยสร้างและทยอยขายเป็นเฟสย่อย โดยมีรายละเอียดโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการพัฒนา ดังนี้



1. โครงการแนวราบ

(1) โครงการออร์สิริ 6

ที่ตั้งโครงการ

ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220

<https://goo.gl/maps/qzHqqtvUHcQ6ZZHLA>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท ออร์สิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

พื้นที่โครงการ

94 - 1 - 70 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 55 - 0 - 35.3 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 3 - 0 - 92.5 ไร่

ราคาต่อหลัง

บ้านเดี่ยว 2.8 - 4.0 ล้านบาท / ทาวน์โฮม 2.0 - 2.7 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- ตลาดท่ารั้ว 2.9 กม.
- แม็คโคร เชียงใหม่ 8.6 กม.
- โรงพยาบาลกรุงเทพ 8.9 กม.
- มหาวิทยาลัยพายัพ 9.3 กม.
- เซ็นทรัลเฟสติวัล 10 กม.
- บิ๊กซีเอ็กซ์ตรา 10.2 กม.
- หนองอาเวต 10.9 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 17.1 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเชียงใหม่ - ดอยสะเก็ด
- ถนนรอบเมืองเชียงใหม่
- ถนนเจริญเมือง (แยกหลุยส์)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ

จำนวนหลัง

บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 55 - 149 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 125 - 163 ตร.ม.) จำนวน 321 หลัง
ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 31 - 56 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 135 ตร.ม.) จำนวน 54 หลัง

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

1,048 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

บ้านเดี่ยวพสแรกตั้งแต่ ต.ค. 2554 / ทาวน์โฮมพสแรกตั้งแต่ ส.ค. 2555

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

บ้านเดี่ยวคงเหลือขาย 2 หลัง

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

งานก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย





(2) โครงการออริสอินบิสซิเนส เซ็นเตอร์ 1 รวมโชค

ที่ตั้งโครงการ

ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000
<https://goo.gl/maps/tqwxvQcJpVSAe4Cu8>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท นอร์โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

พื้นที่โครงการ

5 - 1 - 58.8 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 3 - 0 - 79 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 0 - 0 - 71.4 ไร่

ราคาต่อหลัง

ทาวน์โฮม 4.5 - 8.0 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- โลตัสรวมโชค 0.6 กม.
- โรงพยาบาลเทพปัญญา 1.9 กม.
- เซ็นทรัลเฟสติวัล 3.3 กม.
- บิ๊กซีเอ็กซ์ตรา 4.6 กม.
- ตลาดท่ารั้ว 7.8 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 12.3 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนซูเปอร์ไฮเวย์
- ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ระบบรักษาความปลอดภัย
- กล้อง CCTV

จำนวนหลัง

อาคารพาณิชย์ เนื้อที่ดินประมาณ 18.6 - 27 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 192 ตร.ม.) 4 ชั้น จำนวน 62 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 368 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

เฟสแรกตั้งแต่ มี.ค. 2555

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

อาคารพาณิชย์ 2 ยูนิต

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

งานก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย



(3) โครงการบิลล์ฟ วงแหวน - สันกำแพง

ที่ตั้งโครงการ

ม.8 ต.สันปุยเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
<https://goo.gl/maps/pyYkFh8TG7EWnKtV5>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

พื้นที่โครงการ

96 - 2 - 43 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 59 - 3 - 7.1 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 3 - 0 - 61 ไร่

ราคาต่อหลัง

บ้านเดี่ยว 3.3 - 5.0 ล้านบาท / ทาวน์โฮม (อยู่ด้านหน้าโครงการ) 2.2 - 2.7 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- แม็คโคร เชียงใหม่ 8.6 กม.
- โรงพยาบาลกรุงเทพ 8.8 กม.
- มหาวิทยาลัยพายัพ 9.3 กม.
- เซ็นทรัลเฟสติวัล 9.9 กม.
- บิ๊กซีเอ็กซ์ตรา 10.2 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 17.1 กม

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนรอบเมืองเชียงใหม่

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- คลับเฮ้าส์
- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ

จำนวนหลัง

ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 25 - 49.60 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 135 ตร.ม.) จำนวน 134 หลัง
บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 53 - 118 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 118 - 160 ตร.ม.) จำนวน 310 หลัง
ประมาณ 1,478 ล้านบาท

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

วันที่เปิดขาย

ทาวน์โฮมเฟสแรกตั้งแต่ ต.ค. 2555 / บ้านเดี่ยวเฟสแรกตั้งแต่ เม.ย. 2562

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

ทาวน์โฮม 91 หลัง / บ้านเดี่ยว 150 หลัง

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

อยู่ระหว่างการขาย



(4) โครงการออร์สอิน 11 แม่โจ้

ที่ตั้งโครงการ

ม.12 ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ 50290
<https://goo.gl/maps/j8iCnrvs3EVqLc6S9>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

พื้นที่โครงการ

74 - 1 - 48 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 42 - 3 - 56.1 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 8 - 1 - 78.2 ไร่

ราคาต่อหลัง

บ้านเดี่ยว 2.3 - 5.0 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- ตลาดแม่โจ้ 0.5 กม.
- มหาวิทยาลัยแม่โจ้ 1.7 กม.
- โลตัสรวมโชค 8 กม.
- กาตรวมโชค 9.3 กม.
- โฮมโปร สันทราย 10.7 กม.
- บิ๊กซีอีจัสตรา 11 กม.
- โรงพยาบาลเทพปัญญา 11.1 กม.
- เซ็นทรัลเฟสติวัล 13 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 21.6 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเชียงใหม่ - แม่โจ้
- ถนนวงแหวนรอบนอก
- สันทรายสายเก่า

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ
- พื้นที่ส่วนกลางสีเขียว พร้อมวิวกะเลสาบ

จำนวนหลัง

บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50 - 66 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 116 - 167 ตร.ม.) จำนวน 299 หลัง

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 872 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

บ้านเดี่ยวเฟสแรกตั้งแต่ เม.ย. 2555

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

บ้านเดี่ยว 4 หลัง

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย



(5) โครงการออร์สรีน 14 สันทราย แม่โจ้

ที่ตั้งโครงการ

ม.5 ต.ป่าไผ่ อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ 50210
<https://goo.gl/maps/fpdX7qSuNRrcf4nq7>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท ออร์สรีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

พื้นที่โครงการ

15 - 3 - 92.8 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 9 - 3 - 43.2 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 0 - 2 - 67.2 ไร่

ราคาต่อหลัง

บ้านเดี่ยว 2.3 - 4.5 ล้านบาท / อาคารพาณิชย์ (อยู่ด้านหน้าโครงการ) 2.0 - 3.5 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- ตลาดแม่โจ้ 5.3 กม.
- มหาวิทยาลัยแม่โจ้ 4.0 กม.
- โลตัสรวมโชค 9.1 กม.
- เซ็นทรัลเฟสติวัล 11.5 กม.
- โรงพยาบาลเทพปัญญา 12.4 กม.
- บิ๊กซีเอ็กซ์ตรา 12.8 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 20.4 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเชียงใหม่ - แม่โจ้ (หลังเทศบาลแม่โจ้)
- ถนนสหกรณ์

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- สวนสาธารณะ
- สนามเด็กเล่น

จำนวนหลัง

บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50 - 108 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 95 - 140 ตร.ม.) จำนวน 55 หลัง
อาคารพาณิชย์ เนื้อที่ดินประมาณ 20 - 52.20 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 155 ตร.ม.) จำนวน 25 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

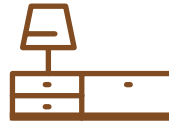
ประมาณ 200 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

ตั้งแต่เดือน ส.ค. 2555

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

บ้านเดี่ยวขายหมดแล้ว / อาคารพาณิชย์ คงเหลือขาย 2 ยูนิต



(6) โครงการเออร์เบิร์น มิกซ์ หางดง

ที่ตั้งโครงการ

ถ.เชียงใหม่ - หางดง ต.หางดง อ.หางดง จ.เชียงใหม่ 50230

<https://goo.gl/maps/sFyn2P1oDrzcZ9yh7>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด

พื้นที่โครงการ

2 - 3 - 46 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 1 - 2 - 11.2 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 0 - 0 - 32.4 ไร่

ราคาต่อหลัง

อาคารพาณิชย์ 4.0 - 8.0 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- กาดฝรั่งวันเทจ 1.4 กม.
- ตลาดสดหางดง 0.95 กม.
- โรงพยาบาลหางดง 1.7 กม.
- หมู่บ้านหัตถกรรมกวาย 4.3 กม.
- เซ็นทรัลแอร์พอร์ต 10.9 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 12.1 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเชียงใหม่ - หางดง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ที่จอดรถ
- กล้อง CCTV

จำนวนหลัง

อาคารพาณิชย์ เนื้อที่ดินประมาณ 16.2 - 50.4 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 173.2 ตร.ม.) จำนวน 31 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 135 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

อาคารพาณิชย์เฟสแรกตั้งแต่ ส.ค. 2559

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

อาคารพาณิชย์คงเหลือขาย 17 ยูนิต

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย



(7) โครงการออร์สิริ วิลลส์ ดอนจัน

ที่ตั้งโครงการ

ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000
<https://goo.gl/maps/N1kFSFg1yS2cCnZZ6>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท ออร์สิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

พื้นที่โครงการ

10 - 0 - 64.1 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 6 - 3 - 15.4 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 0 - 1 - 36.1 ไร่

ราคาต่อหลัง

บ้านแฝด 3.5 - 4.0 ล้านบาท / ทาวน์โฮม 2.5 - 3.0 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- บิ๊กซีดอนจัน 2.3 กม.
- โรงพยาบาลกรุงเทพเชียงใหม่ 4.3 กม.
- สถานีขนส่งเชียงใหม่ อางต 7.2 กม.
- เซ็นทรัลพลาซ่า 7.3 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 9.5 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ระบบรักษาความปลอดภัย
- กล้อง CCTV

จำนวนหลัง

บ้านแฝดและทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 21.7 - 21.8 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 103 - 118 ตร.ม.)
จำนวน 16 และ 73 หลังตามลำดับ

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 276 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

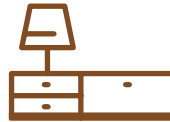
เฟสแรกตั้งแต่ ร.ค. 2561

คงเหลือขาย ณ 31 ร.ค. 66

บ้านแฝด 1 หลัง / ทาวน์โฮม 1 หลัง

สถานะโครงการ ณ 31 ร.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย



(8) โครงการบิลล์ สันทราย - แม่โจ้ (ชื่อเดิม ออร์สริ่น 12)

ที่ตั้งโครงการ

ม.12 ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ 50290
<https://goo.gl/maps/obBzgcYE7xEmysER9>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท ทีชาพร จำกัด

พื้นที่โครงการ

77 - 2 - 13 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 46 - 2 - 12.1 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 3 - 2 - 26.7 ไร่

ราคาต่อหลัง

บ้านเดี่ยว 3.0 - 5.0 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- ตลาดแม่โจ้ 1.0 กม.
- มหาวิทยาลัยแม่โจ้ 2.5 กม.
- โลตีสรรวมโชค 10.4 กม.
- โรงพยาบาลเทพปัญญา 11.6 กม.
- เซ็นทรัลเฟสติวัล 13.3 กม.
- บิ๊กซีเอ็กซ์ตรา 14.5 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 21.9 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเชียงใหม่ - พร้าว
- ถนนสหกรณ์
- ถนนรอบเมืองเชียงใหม่
- ถนนรอบเมืองแม่ริม

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- คลับเฮ้าส์
- สระว่ายน้ำ
- ห้องฟิตเนสพร้อมอุปกรณ์
- สวนสาธารณะส่วนกลางขนาดใหญ่
- สนามเด็กเล่น

จำนวนหลัง

บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50 - 107.6 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 108 - 151 ตร.ม.) จำนวน 357 หลัง

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 1,332 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

เฟสแรกตั้งแต่ พ.ย. 2563

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

บ้านเดี่ยว 29 หลัง (สินค้าพร้อมขาย)





(9) โครงการฮาบีแทท วงแหวน - สันกำแพง (ชื่อเดิมออร์สิริ 8)

ตั้งโครงการ	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220 https://goo.gl/maps/pQ9dQeQWxc8J184N6
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ออร์สิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
พื้นที่โครงการ	84 - 0 - 22.5 ไร่
ราคาต่อหลัง	บ้านเดี่ยว 5.0 - 15.0 ล้านบาท / ทาวน์โฮม (อยู่ด้านหน้าโครงการ) 2.0 - 2.7 ล้านบาท / อาคารพาณิชย์ (อยู่ด้านหลังโครงการ) 3.0 - 4.0 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● โรงพยาบาลกรุงเทพ เชียงใหม่ 9.4 กม. ● มหาวิทยาลัยพายัพ 9.9 กม. ● เซ็นทรัลเฟสติวัล 10.5 กม. ● บิ๊กซีเอ็กซ์ตรา 10.8 กม. ● ถนนอานนท์ 11.1 กม. ● สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 17.6 กม. <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ถนนเชียงใหม่ - ดอยสะเก็ด ● ถนนรอบเมืองเชียงใหม่ ● ถนนเจริญเมือง (แยกหลุยส์) <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สระว่ายน้ำ ● ฟิตเนส ● สวนสาธารณะ ● คลับเฮาส์
จำนวนหลัง	บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 56 - 122 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 132 - 197 ตร.ม.) จำนวน 269 หลัง ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 29.70 - 52.60 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 135 ตร.ม.) จำนวน 33 หลัง อาคารพาณิชย์ เนื้อที่ดินประมาณ 26.6 - 41.6 ตร.ว. (อยู่ระหว่างออกแบบ) จำนวน 4 ยูนิต
มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)	ประมาณ 1,713 ล้านบาท
วันที่เปิดขาย	บ้านเดี่ยว เฟสแรกตั้งแต่ ส.ค. 2564 / ทาวน์โฮม เฟสแรกตั้งแต่ ก.ย. 2565
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66	บ้านเดี่ยว 10 หลัง / ทาวน์โฮม 6 หลัง (สินค้าพร้อมขาย)
สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66	อยู่ระหว่างการขาย และที่ดินรอการพัฒนา 268 แปลง





(10) โครงการ ดี เอสเคป มหิดล

ที่ตั้งโครงการ

ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100
<https://goo.gl/maps/35LxrGQBvRajiUWw8>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด

พื้นที่โครงการ

พื้นที่ขาย 5 - 1 - 1.4 ไร่

ราคาต่อหลัง

บ้านเดี่ยว 20.0 - 35.0 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- โรงพยาบาลเชียงใหม่ราม 8.2 กม.
- ห้างเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 4.4 กม.
- ตลาดมณี 4.2 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนมหิดล

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- สระว่ายน้ำ

จำนวนหลัง

บ้านเดี่ยว (S) เนื้อที่ดินประมาณ 80 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 154 ตร.ม.) จำนวน 7 หลัง
บ้านเดี่ยว (M) เนื้อที่ดินประมาณ 107.2 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 200 ตร.ม.) จำนวน 8 หลัง
บ้านเดี่ยว (L) เนื้อที่ดินประมาณ 123.5 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 300 ตร.ม.) จำนวน 5 หลัง
บ้านเดี่ยว (XL) เนื้อที่ดินประมาณ 168.91 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 496 ตร.ม.) จำนวน 1 หลัง
ประมาณ 521 ล้านบาท

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

วันที่เปิดขาย

ก.ย. 2565

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

บ้านเดี่ยว 3 หลัง (สินค้าพร้อมขาย)

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

อยู่ระหว่างการขาย และที่ดินรอการพัฒนา 17 แปลง



(11) โครงการ บีลีฟ รอมโซค

ที่ตั้งโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการ

พื้นที่โครงการ

ราคาต่อหลัง

จุดเด่นของโครงการ

ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50300

<https://goo.gl/maps/xQL6YgujD3AJQS7EA>

บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

พื้นที่ขาย 7 - 3 - 98.3 ไร่ และ พื้นที่เขียว 0 - 2 - 4.1 ไร่

บ้านแฝด 4.3 - 6.0 / บ้านเดี่ยว 8.0 ล้านบาท

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- รวมโชคมอลล์ 3.2 กม.
- ศูนย์ราชการ เชียงใหม่ 4 กม.
- เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ 5.7 กม.
- จันนิมมาน 10 กม.
- โรงพยาบาลล้านนา 8.5 กม.
- โรงพยาบาลกรุงเทพ เชียงใหม่ 7.9 กม.
- ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ 18 กม.
- มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 9.9 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี
- แยกรวมโชค
- ถนนเส้นแม่ริมเชียงใหม่

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- สวนสาธารณะ ภายในโครงการ

จำนวนหลัง

บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 65.40 - 76.5 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 214 ตร.ม.) จำนวน 2 หลัง

บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35.40 - 61.10 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 139 - 160 ตร.ม.) จำนวน 74 หลัง

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

396 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

เฟสแรกตั้งแต่ ร.ค. 2565

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

บ้านเดี่ยว 2 หลัง / บ้านแฝด 24 หลัง

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ณ 30 มิ.ย. 66 อยู่ระหว่างการขาย และที่ดินออกการพัฒนา 24 แปลง





2. โครงการแนวสูง

(1) โครงการเดอะ เน็กซ์ 1 รวมโชค

ที่ตั้ง

ต.พื้ช่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000

<https://goo.gl/maps/unNpWT9mwQwMkEje7>

ผู้พัฒนาโครงการ พื้นที่โครงการ

บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

อาคารที่ 1 พื้นที่ 2,718.59 ตารางเมตร อาคารที่ 2 พื้นที่ 2,747.77 ตารางเมตร

อาคารที่ 3 พื้นที่ 2,717.20 ตารางเมตร อาคารที่ 4 พื้นที่ 2,111.91 ตารางเมตร

ห้องชุด 1.5 - 3.5 ล้านบาท

ราคาต่อยูนิต จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- มีโชคพลาซ่า / ตลาดมีโชค 0.7 กม.
- ริมปิงซูเปอร์มาร์เกต 0.8 กม.
- โลตัสรวมโชค 1.0 กม.
- โรงพยาบาลเทพปัญญา 1.8 กม.
- เซ็นทรัลพลาซ่า 3 กม.
- บิ๊กซีเอ็กซ์ตรา 4.3 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 16.3 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- สระว่ายน้ำ (นอกตัวอาคาร ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาโครงการ)
- คลับเฮ้าส์ (นอกตัวอาคาร ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาโครงการ)
- ห้องออกกำลังกาย
- รักษาความปลอดภัย 24 ชม.
- ระบบ CCTV

ประเภทห้องชุด

อาคาร 7 ชั้น 4 อาคาร จำนวน 261 ยูนิต

- 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 31.97 - 32.87 ตร.ม. จำนวน 204 ยูนิต
- 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 61.18 - 102.21 ตร.ม. จำนวน 39 ยูนิต
- 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 103.03 ตร.ม. จำนวน 3 ยูนิต
- ห้องพานิชย์ พื้นที่ใช้สอย 32.45 - 50.52 ตร.ม. จำนวน 15 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 499 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

อาคาร 1 ม.ค. 2555 / อาคาร 2 ม.ค. 2556 / อาคาร 3 ธ.ค. 2556 / อาคาร 4 ม.ค. 2558

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

ห้องชุด 32 ห้อง (สินค้าพร้อมขาย)

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย





(2) โครงการเดอะ เน็กซ์ 2 หองประทับ

ที่ตั้ง	ม.5 ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000 https://goo.gl/maps/zvcM1jy9crVvE93r9
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
พื้นที่โครงการ	พื้นที่อาคาร 1 = 2,584.79 ตารางเมตร พื้นที่อาคาร 2 = 2,612.80 ตารางเมตร
ราคาต่อหน่วย	ห้องชุด 1.5 - 3.5 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● แม็คโคร 0.75 กม. ● โรงพยาบาลกรุงเทพ เชียงใหม่ 1.0 กม. ● สถานีขนส่งเชียงใหม่ อากาศ 3.3 กม. ● เชียงใหม่ไนท์บาร์ซ่า 3.9 กม. ● เซ็นทรัลเฟสติวัล 4.0 กม. ● สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 10.0 กม. <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ - ลำปาง <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ห้องออกกำลังกาย ● สระว่ายน้ำ (นอกตัวอาคาร ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาโครงการ) ● รักษาความปลอดภัย 24 ชม. ● ระบบ CCTV
ประเภทห้องชุด	<p>อาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 143 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 28.80 - 33.32 ตร.ม. จำนวน 110 หน่วย ● 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 52.22 - 60.20 ตร.ม. จำนวน 12 หน่วย ● 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 58.04 - 64.40 ตร.ม. จำนวน 15 หน่วย ● ห้องพาณิชย์ 24.62 - 34.12 ตร.ม. จำนวน 6 หน่วย
มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)	ประมาณ 228 ล้านบาท
วันที่เปิดขาย	อาคารแรกตั้งแต่ ร.ค. 2555
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66	ห้องชุด 13 หน่วย
สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66	ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย



(3) โครงการเดอะ เน็กซ์ 3 รวมโชค เทพปัญญา

ที่ตั้ง

ม.6 ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000

<https://goo.gl/maps/Z47zhp8yZGVA3iYJ6>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

พื้นที่โครงการ

2 - 1 - 53.2 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 2 - 1 - 53.2 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 0 - 0 - 92.8 ไร่

ราคาต่อหน่วย

ห้องชุด 1.5 - 3.5 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- มีโชคพลาซ่า 0.7 กม.
- โลตัส รวมโชค 1.0 กม.
- โรงพยาบาลเทพปัญญา 1.5 กม.
- เซ็นทรัลเฟสติวัล 3.3 กม.
- บิ๊กซี เอ็กซ์ตรา 4.7 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 10.8 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเชียงใหม่ - แม่ใจ (ภาครวมโชค)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ (นอกตัวอาคาร ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาโครงการ)
- รักษาความปลอดภัย 24 ชม.
- ระบบ CCTV

ประเภทห้องชุด

อาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 121 ยูนิต

- 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 29.46 - 34.62 ตร.ม. จำนวน 96 ยูนิต
- 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 64.34 - 92.03 ตร.ม. จำนวน 15 ยูนิต
- ชั้น 6 จำนวน 1 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 476.35 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต
- ชั้น 7 จำนวน 1 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 476.35 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต
- ห้องพาณิชย์ พื้นที่ใช้สอย 32.45 - 50.52 ตร.ม. จำนวน 8 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 239 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

อาคารแรกตั้งแต่ ม.ค. 2557

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

47 ยูนิต

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย





(4) โครงการ ดี แอสตรา

ที่ตั้ง

ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100
<https://goo.gl/maps/FVE7H7sC2vLmFrn6A>

ผู้พัฒนาโครงการ พื้นที่โครงการ

บริษัท นอร์ทโอม จำกัด
5 - 1 - 39.6 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 5 - 1 - 39.6 ไร่ และ พื้นที่สีเขียวและสวนบนดาดฟ้า
4,852.84 ตร.ม.

ราคาต่อยูนิต จุดเด่นของโครงการ

ห้องชุด 3.0 - 17.0 ล้านบาท

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- เชียงใหม่ไนท์บาร์ซ่า 0.85 กม.
- เซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต 4.0 กม.
- สถานีขนส่งผู้โดยสารอาเขต 4.3 กม.
- โรงพยาบาลหาราชนครเชียงใหม่ 4.5 กม.
- โรงพยาบาลกรุงเทพ เชียงใหม่ 4.5 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 5.2 กม.
- เซ็นทรัล เฟสติวัล เชียงใหม่ 5.4 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนช้างคลาน
- ถนนนิมมานเหมินท์

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ
- รักษาความปลอดภัย 24 ชม.
- ระบบ CCTV

ประเภทห้องชุด

อาคาร 17 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 592 ยูนิต

- 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 34.34 - 48.31 ตร.ม. จำนวน 432 ยูนิต
- 2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 73.11 - 74.25 ตร.ม. จำนวน 123 ยูนิต
- 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 95.62 - 98.07 ตร.ม. จำนวน 12 ยูนิต
- Penthouse 1 Bed พื้นที่ใช้สอย 76.18 - 79.73 ตร.ม. จำนวน 4 ยูนิต
- Penthouse 2 Bed พื้นที่ใช้สอย 168.53 ตร.ม. จำนวน 18 ยูนิต
- ห้องพานิชย์ พื้นที่ใช้สอย 56.44 - 206.52 ตร.ม. จำนวน 3 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย) วันที่เปิดขาย

ประมาณ 2,645 ล้านบาท
ตั้งแต่เดือน ร.ค. 2555

คงเหลือขาย ณ 31 ร.ค. 66

ห้องชุด 35 ยูนิต

สถานะโครงการ ณ 31 ร.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย





(5) โครงการ อะโรช มหิดล

ที่ตั้ง

ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100
<https://goo.gl/maps/35LxrGQBvRajIUW18>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท นอร์ทโอม จำกัด

พื้นที่โครงการ

8 - 0 - 84.9 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 8 - 0 - 84.9 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 4 - 2 - 25 ไร่

ราคาต่อยูนิต

1.7 - 5.0 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- โรงเรียนมงฟอร์ตวิทยาลัย 3.2 กม.
- โรงเรียนวารีเชียงใหม่ 3.9 กม.
- เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 4.4 กม.
- เชียงใหม่ไนซ์บาซาร์ 4.6 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 5.6 กม.
- โรงพยาบาลหาราชนครเชียงใหม่ 7.6 กม.
- โรงพยาบาลเชียงใหม่ราม 8.2 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนมหิดล

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะภายนอกอาคาร

ประเภทห้องชุด

อาคาร 5 ชั้น 10 อาคาร จำนวน 380 ยูนิต

- Studio พื้นที่ใช้สอย 26.9 - 27.3 ตร.ม. จำนวน 196 ยูนิต
- 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 31.8 - 44.8 ตร.ม. จำนวน 180 ยูนิต
- 2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 44.4 - 65.8 ตร.ม. จำนวน 4 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 943 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

เฟส 1 อาคาร 1 - อาคาร 5 เดือน ก.ค. 2561
 เฟส 2 อาคาร 6 - อาคาร 10 เดือน ก.ย. 2561

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

เฟส 1 48 ยูนิต และเฟส 2 คงเหลือ 86 ยูนิต

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย



(6) โครงการ เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด

ที่ตั้ง

ม.2 ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50300

<https://goo.gl/maps/LGtB4iXmBJbtg64S8>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท นอร์โอม จำกัด

พื้นที่โครงการ

1 - 1 - 10.9 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 2,534.25 ตร.ม. และ พื้นที่ส่วนกลาง 600 ตร.ม.

ราคาต่อหน่วย

ห้องชุด 1.7 - 3.5 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- Maya Lifestyle Mall 1.3 กม.
- โรงพยาบาลหาราชนครเชียงใหม่ 3.4 กม.
- มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 3.4 กม.
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 6.7 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเจ็ดยอด
- ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ - ลำปาง
- ถนนห้วยแก้ว
- ถนนคั่นคลองชลประทาน
- ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะภายนอกอาคาร

ประเภทห้องชุด

อาคาร 4 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 78 ยูนิต

- Studio พื้นที่ใช้สอย 27.68 - 28.34 ตร.ม. จำนวน 54 ยูนิต
- 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 31.89 - 32.44 ตร.ม. จำนวน 15 ยูนิต
- 2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 47.77 - 48.64 ตร.ม. จำนวน 6 ยูนิต
- 2 ห้องนอน + สวน พื้นที่ใช้สอย 62.89 - 118.94 ตร.ม. จำนวน 3 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 179 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

ตั้งแต่ ส.ค. 2562

กองเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

ห้องชุด 25 ยูนิต

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย





(7) โครงการ ดี แอสตรั สกายริเวอร์

ที่ตั้ง

ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100

<https://goo.gl/maps/nKf37py1V3xvH3oJ9>

ผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท นอร์ทโอบ จำกัด

พื้นที่โครงการ

4 - 2 - 68 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 4 - 2 - 68 ไร่ และ พื้นที่สีเขียว 2,412.37 ตร.ม.

ราคาต่อหน่วย

ห้องชุด 3.0 - 17.0 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- เชียงใหม่ไนท์บาซาร์ 1.4 กม.
- เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 3.4 กม.
- ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ 4.6 กม.
- โรงพยาบาลเชียงใหม่ราม 5.0 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนช้างคลาน
- ถนนระแหง
- ถนนมหิดล

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำบนชั้นดาดฟ้าขนาดยาวตลอดแนวอาคาร
- Co - Working Space
- Co - Living Space
- Park (Green Field)

ประเภทห้องชุด

อาคาร 17 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 520 ยูนิต

- Studio พื้นที่ใช้สอย 28.9 - 29.48 ตร.ม. จำนวน 26 ยูนิต
- 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 34.89 - 48.4 ตร.ม. จำนวน 403 ยูนิต
- 2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 73.61 - 73.82 ตร.ม. จำนวน 65 ยูนิต
- 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 96.79 - 98.24 ตร.ม. จำนวน 26 ยูนิต
- ห้องพานิชย์ พื้นที่ใช้สอย 119.79 - 292.49 ตร.ม. จำนวน 3 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

ประมาณ 2,375 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

ตั้งแต่เดือน ต.ค. 2562

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

ห้องชุด 163 ยูนิต

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการขาย





(8) โครงการ ฮาบิแทก ซุปเปอร์โฮเวย์

ที่ตั้ง

ผู้พัฒนาโครงการ

พื้นที่โครงการ

ราคาต่อยูนิต

จุดเด่นของโครงการ

หมู่ 3 ถนนเชียงใหม่ - ลำปาง ตำบลไชยสถาน อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่

บริษัท ออร์สริ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

44.3 ไร่

บ้านเดี่ยว เริ่มต้น 6.8 ล้านบาท

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- ศูนย์การค้า : บีทีซี ดอนจัน, เซ็นทรัล เชียงใหม่, เซ็นทรัลแอร์พอร์ต
- โรงพยาบาล : sw.กรุงเทพ, sw.เทพปัญญา, sw.ลานนา
- สถานศึกษา : รร.ช่องฟ้าซินเชิงวานิชบำรุง (อนุบาล), รร.ช่องฟ้าซินเชิงวานิชบำรุง, รร.นานาชาติยูนิตีคอนคอร์ค, รร.ยุวทูตศึกษาพัฒนา

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ใกล้กับจุดตัดระหว่างถนนซุปเปอร์โฮเวย์ เชียงใหม่ - ลำปาง และ ทล. 121 ทำให้เดินทางเข้าออกเมืองได้สะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- สวนสาธารณะ
- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ
- Co - Working Space
- Kid's Room
- Playground

ประเภทห้องชุด

มีแบบบ้านทั้งหมด 3 แบบ

- MATCHA บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 1 ห้องนั่งเล่น 1 ครีโไทย 3 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 186 ตร.ม.
- HOJICHA บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 1 ห้องนั่งเล่น 1 ครีโไทย 1 พื้นที่อเนกประสงค์ 3 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 204 ตร.ม.
- GYOKURO บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 2 ห้องนั่งเล่น 1 ครีโไทย 1 ห้องซักรีด 3 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 240 ตร.ม.

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

วันที่ปิดขาย

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ประมาณ 1,170 ล้านบาท

ตั้งแต่เดือน ก.ย. 2566

บ้านเดี่ยว 12 ยูนิต

อยู่ระหว่างการขายและมีที่ดินรอพัฒนา 140 ยูนิต





(9) โครงการอรสิริน วิลล่า โซดนา

ที่ตั้ง

ผู้พัฒนาโครงการ

พื้นที่โครงการ

ราคาต่อยูนิต

จุดเด่นของโครงการ

ถ.โซดนา ซ.22 ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50300

บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

13 - 0 - 75.3 ไร่

บ้านเดี่ยว เริ่มต้น 2.69 - 4.8 ล้านบาท

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

ศูนย์การค้า : Lotus's เชียงใหม่คำเที่ยง, ตลาดศิริวัฒนา ภาคธานีรินทร์, MAYA Lifestyle Shopping Center, Central เชียงใหม่

โรงพยาบาล : sw.นครพิงค์, sw.ลานนา, sw.เชียงใหม่ งาม, sw.เทพปัญญา, sw.มหาธาตนคร เชียงใหม่

สถานศึกษา : วิทยาลัยพยาบาลบรมราชชนนี เชียงใหม่, สส.นวมินทร์ราชูทิศ พายัพ, ม.ราชภัฏเชียงใหม่ ม.เทคโนโลยีราชมงคลล้านนา, ม.เชียงใหม่

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนโซดนา
- ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี
- ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ - ลำปาง
- ถนนรอบเมืองเชียงใหม่
- ถนนมหิดล
- ถนนคั่นคลอง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- สวนสาธารณะ
- Playground
- ทาวน์โฮม 2 ชั้น
- บ้านแฝด 2 ชั้น

ประเภทห้องชุด

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

วันที่เปิดขาย

ลงทะเบียน ณ 31 ธ.ค. 66

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

ประมาณ 417 ล้านบาท

ตั้งแต่เดือน ธ.ค. 2566

บ้านแฝด 4 ยูนิต, ทาวน์โฮม 5 ยูนิต (สินค้าพร้อมขาย)

อยู่ระหว่างการขายและมีที่ดินรอพัฒนา 67 ยูนิต



(10) โครงการ อะไรซ์ เจริญเมือง

ที่ตั้ง

ผู้พัฒนาโครงการ

พื้นที่โครงการ

ราคาต่อยูนิต

ถนนเจริญเมือง ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่

บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

4 ไร่

ห้องชุด 1.99 - 4 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ

สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

- ศูนย์การค้า : Makro เชียงใหม่ : 400 ม.
- Big C ดอนจัน : 1.9 กม.
- Star Avenue Lifestyle Mall : 2.4 กม.
- Big C Extra, Home Pro, Index Living Mall เชียงใหม่ : 2.6 กม.
- Central เชียงใหม่ : 3 กม.
- Mega Home เชียงใหม่ : 3.2 กม.
- Decathlon เชียงใหม่ : 3.2 กม.
- โรงพยาบาล : sw.กรุงเทพเชียงใหม่ : 2.3 กม., sw.ค่ายทาวเวอร์ : 2.3 กม., sw.แมคคอร์มิค : 3.4 กม., sw.เทพปัญญา : 3.9 กม.
- สถานศึกษา : สส.สารสนเทศเชียงใหม่ : 800 ม., ม.พายัพ : 2 กม., สส.เชียงใหม่คริสเตียน : 2.7 กม., สส.คาราวิทยาลัย : 2.9 กม., สส.ปรีณส์รอยแยลส์วิทยาลัย : 3.7 กม., สส.มงฟอร์ตวิทยาลัย : 4 กม., สส.วาริชเชียงใหม่ : 4.1 กม., Unity Concord International School (UCIS) : 4.2 กม.

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเจริญเมือง
- แยกหนองประทีป : 250 ม.
- ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ - ลำปาง : 260 ม.
- แยกบวกรศกศรีวิไล : 1.3 กม.
- ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี : 1.4 กม.
- แยกดอนจัน : 2 กม.
- สะพานนวรัฐ : 2.6 กม.
- แยกศาลเด็ก : 2.6 กม.
- ประตูท่าแพ (คูเมืองเชียงใหม่) : 3.9 กม.

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- สระว่ายน้ำ (สำหรับผู้ใหญ่และเด็ก)
- สวนหย่อมบนอาคาร
- ห้องซาวน่า
- ห้องอบไอน้ำ
- ห้องพักผ่อนและห้องอ่านหนังสือ, ห้องฟิตเนส
- ห้องโยคะ

ประเภทห้องชุด

- Studio ขนาด 27 - 29 ตร.ม.
- 1 Bedroom A ขนาด 31 - 33 ตร.ม.
- 1 Bedroom B ขนาด 36 - 37 ตร.ม.
- 2 Bedroom A ขนาด 48 - 58 ตร.ม.
- 2 Bedroom B Plus ขนาด 61 - 62 ตร.ม.

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

1,244 ล้านบาท

วันที่เปิดขาย

ตั้งแต่เดือน ก.ค. 2566

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

ห้องชุด 334 ยูนิต

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

อยู่ระหว่างก่อสร้างและขาย





(11) โครงการเดอะ เน็กซ์ รวมโชค - ซิตี้ ฮอลล์

ที่ตั้ง

ผู้พัฒนาโครงการ

พื้นที่โครงการ

ราคาต่อยูนิต

จุดเด่นของโครงการ

ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50000

บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด

2 ไร่ 56.90 ตร.ว.

ห้องชุด 1.79 - 2.8 ล้านบาท

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- กาดรวมโชค
- Ruamchok Mall
- Lotus's รวมโชค
- Meechok Plaza
- กาดบะป๊าว เชียงใหม่
- Central เชียงใหม่
- Lotus's เชียงใหม่คำเที่ยง
- Big C Extra เชียงใหม่ศาลเด็ก
- โรงพยาบาล : sw.แมคคอร์มิค, sw.เทพปัญญา, sw.ลานนา, sw.กรุงเทพ เชียงใหม่
- สถานศึกษา : วิทยาลัยเทคโนโลยีโปลิเทคนิคลานนา เชียงใหม่, สส.คาราวิทยาลัย, ม.เชียงใหม่, ม.พายัพ

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี
- ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ - ลำปาง
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- Fitness Room
- Swimming Pool
- สวนสาธารณะ
- 1 Bedroom ขนาดเริ่มต้น 27 - 29 ตร.ม.
- 1 Bedroom Plus ขนาด 37 ตร.ม.

ประเภทห้องชุด

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)

วันที่เปิดขาย

คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66

สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

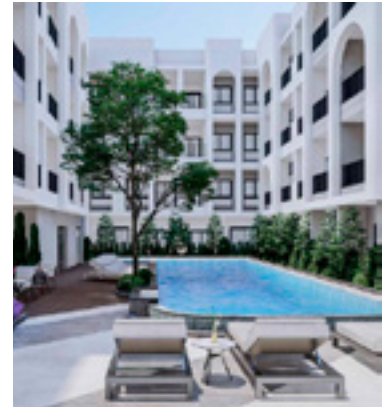
113 ล้านบาท

ตั้งแต่เดือน ส.ค. 2566

ห้องชุด 72 ยูนิต

อยู่ระหว่างก่อสร้างและขาย





(12) โครงการเดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2

ที่ตั้ง
ผู้พัฒนาโครงการ
พื้นที่โครงการ
ราคาต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ

ถนนเจ็ดยอด ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50300
บริษัท นอร์ทโอม จำกัด
2 ไร่ 56.90 ตร.ว.

ห้องชุด 1.95 - 3.2 ล้านบาท

สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ

- MAYA เชียงใหม่
- วันนิมมาน
- Central เชียงใหม่
- ม.เชียงใหม่
- ม.เทคโนโลยีราชมงคลล้านนา
- ม.เทคโนโลยีราชมงคลล้านนา (เจ็ดยอด)
- ม.ราชภัฏเชียงใหม่
- sw.ลานนา
- sw.เชียงใหม่ งาม
- โรงพยาบาล : sw.เทพปัญญา, sw.ลานนา, sw.กรุงเทพ เชียงใหม่
- สถานศึกษา : ม.เชียงใหม่ ม.ราชภัฏเชียงใหม่ ม.เทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ (เจ็ดยอด)

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง

- ถนนเจ็ดยอด
- ถนนเลียบคลองส่งน้ำ
- ถนนเลี่ยงเมืองเชียงใหม่
- ถนนโชตนา
- ถนนห้วยแก้ว
- ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ - ลำปาง
- สนามบินนานาชาติเชียงใหม่

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- Fitness Room
- Swimming Pool
- สวนสาธารณะ
- 1 Bedroom ขนาดเริ่มต้น 28 - 30 ตร.ม.
- 1 Bedroom Plus ขนาดเริ่มต้น 38 - 42 ตร.ม.

ประเภทห้องชุด

มูลค่าโครงการ (ราคาขาย)
วันที่เปิดขาย
คงเหลือขาย ณ 31 ธ.ค. 66
สถานะโครงการ ณ 31 ธ.ค. 66

155 ล้านบาท
ตั้งแต่เดือน ส.ค. 2566
ห้องชุด 79 ยูนิต
อยู่ระหว่างก่อสร้างและขาย



สถานะโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2566 ที่บริหารจัดการภายใต้กลุ่มบริษัทมีจำนวน 23 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 18,591.73 ล้านบาท มูลค่าคงเหลือขายรวมประมาณ 3,338.56 ล้านบาท มูลค่าที่ตนรอพัฒนาหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เปิดขายรวมประมาณ 4,940.05 ล้านบาท และมูลค่าที่ขายแล้วของโอนกรรมสิทธิ์และรับรัฐรายได้ (Backlog) ประมาณ 737.55 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงสถานะโครงการอสังหาริมทรัพย์แบริวาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สถานะโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	เปิดขาย	สถานะการขาย			การจ่ายและโอนกรรมสิทธิ์						
						มูลค่าที่โครงการ	ขายแล้วสะสม	คงเหลือขาย	ความคืบหน้า	โอนแล้ว	ขายแล้วรอโอน				
						ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		
อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	1	อริส 6	ORP	บ้านเดี่ยว	ต.ค. - 54	321	927	319	923	2	4	319	923	0	0
	2	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รอบโชค	NHP	ทาวน์โฮม	ส.ค. - 55	54	120	54	120	0	0	46	103	8	17
	3	บัสฟิวเจอร์ - สันกำแพง	ORP	อาคารพาณิชย์	มี.ค. - 55	62	368	60	353	2	15	60	353	0	0
	4	อริส 11 - แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว	เม.ย. - 62	310	1,156	160	669	150	487	154	642	6	28
	5	อริส 14 สันทราย - แม่โจ้	ORP	ทาวน์โฮม	ต.ค. - 55	134	322	43	103	91	219	38	92	5	11
	6	อริส 11 - แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว	เม.ย. - 55	299	875	295	854	4	21	295	854	0	0
	7	อริส 14 สันทราย - แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค. - 55	55	135	55	135	0	0	55	135	0	0
	8	อริส 6	ORP	อาคารพาณิชย์		26	65	24	62	2	3	21	53	3	9
	9	อริส 11 - แม่โจ้	ORP	อาคารพาณิชย์	ส.ค. - 59	31	145	14	65	17	80	12	57	2	9
	10	อริส 11 - แม่โจ้	ORP	บ้านแฝด		16	64	15	58	1	6	15	58	0	0
	11	อริส 11 - แม่โจ้	TCP	ทาวน์โฮม	ส.ค. - 61	73	214	72	210	1	4	72	210	0	0
	12	อริส 11 - แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว	พ.ย.	357	1,332	65	254	292	1,078	62	243	3	12
	13	อริส 11 - แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค. - 64	269	1,622	19	125	250	1,497	15	96	4	29
						33	79	1	3	32	76	1	3	0	0
						4	12	0	0	4	12	0	0	0	0
						2	17	0	0	2	17	0	0	0	0
						74	370	16	84	58	286	10	53	6	31
						21	521	1	27	20	494	1	27	0	0
						165	1,170	5	37	160	1,133	2	15	3	23
						26	146	0	0	26	146	0	0	0	0
						81	271	10	31	71	241	0	0	10	31
รวมโครงการแบริวาร						2,413	9,931	1,228	4,113	1,185	5,818	1,178	3,915	50	199



ตารางแสดงสถานะโครงการอสังหาริมทรัพย์แบ่งสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สถานะโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	เปิดขาย	มูลค่าทั้งโครงการ						สถานะการขาย			การขายและโอนกรรมสิทธิ์				
						ยูนิต		ลบ.		ยูนิต		ลบ.		การขาย (%)		โอนแล้ว		ขายแล้วโอน	
						ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
โครงการอสังหาริมทรัพย์แบ่งสูง																			
	1	เดอะ เบิร์ช 1 รวงโชค	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ศ. - 54	261	511	229	437	32	74	85.46%	222	419	7	18			
	2	เดอะ เบิร์ช 2 นองประทีป	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ศ. - 54	143	232	130	209	13	23	90.30%	127	205	3	5			
	3	เดอะ เบิร์ช 3 รวงโชค - เทพปัญญา	NHP	คอนโดมิเนียม	ต.ศ. - 55	121	245	107	208	14	37	84.84%	102	197	5	11			
อยู่ระหว่าง การขายและ โอนกรรมสิทธิ์	4	ดี แอสตรา คอนโด	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ศ. - 55	589	2,674	557	2,522	32	152	94.30%	555	2,514	2	7			
	5	อะโรจน์ทวด เฟส 1	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ศ. - 61	191	469	143	356	48	113	75.99%	143	356	0	0			
		อะโรจน์ทวด เฟส 2	NH	คอนโดมิเนียม	ต.ศ. - 61	189	508	103	280	86	228	55.09%	102	227	1	3			
	6	แอสตรา สายริเวอร์	NH	คอนโดมิเนียม	ต.ศ. - 62	523	2,369	360	1,577	163	792	66.58%	355	1,556	5	21			
	7	เดอะ เบิร์ช เจ็ดยอด	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ศ. - 62	78	179	56	137	22	42	76.39%	56	137	0	0			
อยู่ระหว่าง ก่อสร้างและ ขาย	8	อะโรจน์ เจริญเมือง	NHP	คอนโดมิเนียม	ก.ศ. - 66	469	1,244	135	431	334	813	34.61%	0	0	135	431			
	9	เดอะ เบิร์ช เจ็ดยอด 2	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ศ. - 66	79	155	16	35	63	120	22.76%	0	0	16	35			
	10	เดอะ เบิร์ช รวงโชค - ซิตี ฮอลล์ 1	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ศ. - 66	72	113	5	9	67	104	8.22%	0	0	5	9			
รวมโครงการแบ่งสูง						2,715	8,699	1,841	6,201	874	2,498		1,662	5,662	179	539			
รวมโครงการแนวราบและแบ่งสูงทั้งหมด						5,128	18,630	3,069	10,314	2,059	8,316		2,840	9,577	229	738			



ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของกลุ่มบริษัทแบ่งเป็น 1) กลุ่มคนไทยที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก ที่ต้องการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยถาวร 2) กลุ่มคนไทยจากจังหวัดอื่น ๆ ที่ต้องการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวรหรือชั่วคราวที่พักตากอากาศ เพื่อการลงทุน หรือเพื่อกำหนดค่าขายเชิงพาณิชย์ และ 3) กลุ่มชาวต่างชาติ ที่มีความต้องการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือเพื่อการลงทุน ซึ่งบริษัทมีประเภทสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมตอบโจทยหลากหลายกลุ่มเป้าหมาย มีราคาขายที่สอดคล้องกับความสามารถและกำลังซื้อของแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงออกแบบให้เหมาะกับลักษณะการอยู่อาศัย ลักษณะครอบครัว วัยทำงาน รวมถึงการตอบโจทยด้านรสนิยมของกลุ่มคนรุ่นใหม่ เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ การพักผ่อนที่สงบ หรือการพบปะสังสรรค์ เป็นต้น ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 10 แบนด์หลักที่ออกแบบให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม ดังนี้

กลุ่มแบนด์	ประเภทสินค้า	ช่วงราคา	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการแบบราบ			
	ทาวน์โฮม, บ้านแฝด	2.5 - 4.0 ล้านบาท	ผู้ที่ต้องการอาศัยใกล้เมืองหรือทำงานในเมือง อายุ 25 - 45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 35,000 - 60,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง
	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด	3.0 - 8.0 ล้านบาท	ผู้ที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 30 - 45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
	บ้านเดี่ยว	2.0 - 5.0 ล้านบาท	คนที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 35 - 50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท
	บ้านเดี่ยว	5.0 - 15.0 ล้านบาท	ครอบครัวใหญ่หรือมีตั้งแต่ 3 เจเนอเรชัน อายุ 35 - 50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000 - 150,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
	บ้านเดี่ยว	20.0 - 35.0 ล้านบาท	นักธุรกิจหรือเจ้าของกิจการที่ต้องการรางวัลแห่งความสำเร็จให้กับชีวิต อายุ 35 - 55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 200,000 บาทขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่และคนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 เป็นหลัก และจังหวัดใกล้เคียง
	อาคารพาณิชย์	4.0 - 8.0 ล้านบาท	เจ้าของกิจการอายุ 35 - 50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง
	อาคารพาณิชย์	2.0 - 8.0 ล้านบาท	เจ้าของกิจการ อายุ 30 - 45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 35,000 - 65,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง
โครงการแบบสูง			
	Low rise Condominium	1.5 - 3.5 ล้านบาท	กลุ่มผู้เริ่มทำงาน ต้องการอาศัยในเมือง อายุ 25 - 40 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 25,000 - 40,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก และจังหวัดใกล้เคียง
	High rise Condominium	1.7 - 5.0 ล้านบาท	กลุ่มผู้ที่ทำงานในเมือง อายุ 25 - 40 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 30,000 - 60,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
	High rise Condominium	3.0 - 17.0 ล้านบาท	นักธุรกิจและกลุ่มผู้ทำงานในเมือง อายุ 35 - 55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 50,000 - 200,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง

หมายเหตุ - สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบนด์ "อรสิริน" แต่จะพัฒนาโครงการใหม่ภายใต้ชื่อแบนด์อื่น ๆ เพื่อให้สื่อถึงความชัดเจนในกลุ่มผลิตภัณฑ์มากขึ้น
- สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบนด์ "ออร์บิสเซ็นเตอร์" แต่จะพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ภายใต้ชื่อแบนด์ "ออร์บิสนิคซ์" เพียงแบนด์เดียว



การตลาดและการแข่งขัน

ก. กลยุทธ์การตลาด



กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ (Product Strategy)

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้งโครงการ (LOCATION STRATEGY)

ทำเลที่ตั้งโครงการเป็นหัวใจสำคัญของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทจะคัดเลือกที่ดินจากวิเคราะห์ในมิติต่าง ๆ อาทิเช่น ความสะดวกในการคมนาคม ลักษณะชุมชนใกล้เคียง ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตลาด และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ตอบโจทย์และเสริมสร้างคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยสำหรับทำเลโครงการที่อยู่ในตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ก็จะเน้นพัฒนาในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ (life style) การทำงานหรือเพื่อการลงทุน จึงเน้นทำเลที่ตั้งในบริเวณย่านใจกลางเมืองศูนย์กลางเป็นหลัก สะดวกต่อการเดินทางไปยังที่ต่าง ๆ ในตัวเมืองเชียงใหม่ เช่น ย่านถนนนิมมานเหมินท์ เซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ เซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต โซนถนนเจ็ดยอด เป็นต้น ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในตัวเมืองเชียงใหม่ นั้น จะเน้นพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบนเป็นหลัก เนื่องจากมูลค่าของที่ดินที่ค่อนข้างสูง สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในตัวเมืองเชียงใหม่ กลุ่มบริษัทก็จะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลัก ปัจจุบันมีโครงการที่เปิดขายแล้วครอบคลุมหลายพื้นที่ ซึ่งมีจุดเด่นคือ พื้นที่ใช้สอยและส่วนกลางที่กว้างขวาง พร้อมกับสโมสรหรือพื้นที่ให้บริการส่วนกลางที่ครบครัน เหมาะกับผู้ที่ต้องการพื้นที่มากขึ้น ความเงียบสงบไม่แออัด โดยกลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่มีศักยภาพทำเลเดินทางสะดวก ทั้งทางทิศเหนือ - ทิศตะวันออก - ทิศใต้ของจังหวัดเชียงใหม่

กลยุทธ์ด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ (PRODUCT DESIGN STRATEGY)

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภท อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม ความหลากหลายของประเภทที่อยู่อาศัยสามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม โดยมีกลยุทธ์ดังนี้

1. โครงการแนวราบ

โครงการแนวราบของกลุ่มบริษัทจะตั้งอยู่รอบนอกอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก จึงมีพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ส่วนกลาง สภาพแวดล้อมสโมสรหรือพื้นที่ให้บริการส่วนกลาง ที่กว้างขวางและครบครัน รวมถึงบรรยากาศที่สงบ ท่ามกลางพื้นที่สีเขียวที่ร่มรื่น ไม่แออัด มีความเป็นส่วนตัว มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน แบบบ้านที่ทันสมัย และคลับเฮาส์ ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การทำกิจกรรมต่างๆ เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ หรือ การพบปะสังสรรค์ก็ตาม ซึ่งกลุ่มบริษัทก็จะพัฒนาโครงการแนวราบโดยเน้นที่เดินทางสะดวกใกล้เมืองเชียงใหม่เป็นหลักบนขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 10 ไร่ขึ้นไป ซึ่งมีความคุ้มค่าต่อขนาด (Economy of scale) กลุ่มบริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการตามกลยุทธ์ “บ้านพร้อมอยู่” หรือการสร้างเสร็จก่อนขาย สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในตัวเมืองก็จะเน้นการพัฒนาโครงการสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน เช่น โครงการ The Escape หรือโครงการ Habitat เป็นต้น ซึ่งจะมีลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าที่กำลังขยายครอบครัวหรือลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ยังมีโครงการที่ตอบโจทย์สำหรับผู้ประกอบการเชิงพาณิชย์ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการทำร้านอาหาร สำนักงาน คลินิก ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น โดยจำแนกโครงการแนวราบได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้



ภาพตัวอย่างบรรยากาศภายในโครงการ





บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อ “Escape” “Habitat” และ “Belive” มีความโดดเด่นด้านบรรยากาศสภาพแวดล้อม คุณภาพวัสดุก่อสร้างทั้งภายในและภายนอก erviceรักษาความปลอดภัย และแบบบ้านสไตล์ทันสมัย ซึ่งกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งเกี่ยวกับความสมบูรณ์แบบของที่อยู่อาศัย ความหลากหลายของแบบบ้านที่สวยงามและทันสมัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญ เพื่อตอบสนองกับความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้า ภายใต้แนวคิดหลัก (Concept) และแนวทางการออกแบบ (Design) ที่มีจุดเด่นในแต่ละโครงการ ดังนี้

- **The Escape** บนแนวคิด THE ULTIMATE LIVING EXPERIENCE แตกต่างอย่างเหนือระดับ ออกแบบการใช้ชีวิตบนความภาคภูมิใจ กับการความสำเร็จในอาณาจักรส่วนตัวของคุณเอง เสมือนบรรยากาศรีสอร์ท ที่มีพื้นที่สีเขียวมากขึ้น พร้อมนวัตกรรมและความปลอดภัยในตัวบ้าน



ภาพตัวอย่างบ้านโครงการ The Escape



- **Habitat** บนแนวคิดตอบโจทย์ของการอยู่ร่วมกันแบบครอบครัว ให้ความสำคัญของการสร้างพื้นที่ภายในบ้านสำหรับสมาชิกครอบครัว โดยมีจุดเด่นอันประกอบด้วย พื้นที่ส่วนกลางที่ล้อมรอบด้วยพื้นที่สีเขียวธรรมชาติ และกวีนา รวมถึงระบบนวัตกรรมการกรองอากาศที่ดีภายใต้แนวคิด “บ้านหายใจสบาย ปลอดภัย”



ภาพตัวอย่างบ้านโครงการ Habitat





- **Belive** บนแนวคิดการเริ่มต้นของชีวิตและการตกแต่งในอดีตมาประยุกต์ให้เข้ากับยุคสมัยทำให้ดูทันสมัยยิ่งขึ้น โดยผสมผสานระหว่างความทันสมัย (Modern) และความเป็นธรรมชาติ (Nature) อย่างลงตัวด้วยความเรียบง่ายที่มีความมั่นคง และมีเอกลักษณ์โดดเด่นอย่างชัดเจน เข้ากับลวดลายโครงสร้างธรรมชาติ รวมถึงความไม่สมมาตร เพื่อเพิ่มอารมณ์ความรู้สึกในโครงสร้าง ทั้งยังเสริมจินตนาการให้รู้สึกผ่อนคลาย ประสานทุกอารมณ์ และองค์ประกอบ

ภาพตัวอย่างบ้านโครงการ Belive



ทาวน์โฮม

กลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อ "Ornsirin Ville" ซึ่งตอบโจทย์ทั้งด้านไลฟ์สไตล์ ทำเลใกล้ตัวเมือง และมีบรรยากาศสภาพแวดล้อมที่ดี ภายใต้แนวคิด "ทาวน์โฮมคุณภาพที่ออกแบบฟังก์ชันได้อย่างลงตัว" ด้วยสัดส่วนพื้นที่ภายในบ้านที่ลงตัว รองรับทุกไอเดียสร้างสรรค์ได้อย่างเต็มที่ พร้อมความเป็นส่วนตัวโดยมีฟังก์ชันห้องมากถึง 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ซึ่งห้องนอนใหญ่มีห้องน้ำและ Walk - in Closet ในตัว



ภาพตัวอย่างทาวน์โฮมโครงการ Ornsirin Ville





อาคารพาณิชย์

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ภายใต้ชื่อ “Urban MYX” บนทำเลที่ตั้งติดถนนเส้นหลักที่การจราจรคับคั่งและใกล้ตัวเมืองหรือตลาด เพื่อตอบโจทย์เรื่องทำเลที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการเลือกซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้า โดยที่ผ่านมามีกลุ่มลูกค้าหลากหลายไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่ใช้ประโยชน์โดยพัฒนาเป็นสำนักงาน (Home office) คลินิก ร้านอาหาร รวมถึงเพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ หรือเพื่ออยู่อาศัยก็ตาม พร้อมด้วยพื้นที่หน้าร้านและพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง

- **Urban MYX** สะท้อนแนวคิด “ชีวิต 2 ด้านลงตัวในทีเดียว” ที่ให้ลูกค้าออกแบบที่ทำงานและชีวิตส่วนตัวกับอาคารพาณิชย์ตกแต่งในสไตล์ที่ทันสมัย (Modern)



ภาพตัวอย่างอาคารพาณิชย์โครงการ URBAN MYX

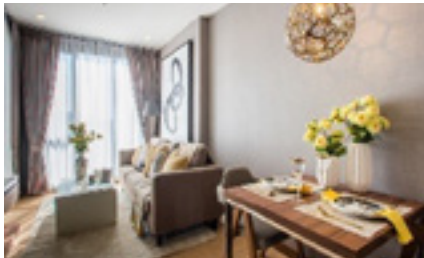


2. โครงการแนวสูง

กลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการแนวสูง ภายใต้ชื่อ “The Astra” “Arise” และ “The Next” ซึ่งสามารถเปิดจองหรือเปิดขาย (Pre - Sale) ตั้งแต่ได้แบบพิมพ์เขียวและได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญสำหรับคอนโดมิเนียม ก็จะเน้นทำเลในตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ใกล้แหล่งชุมชน สถานที่ทำงานในเมือง สถานศึกษา โรงพยาบาล ตลาด ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ในส่วนการพัฒนาด้านการออกแบบเน้นความหลากหลาย ใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ และราคาที่เหมาะสม บนพื้นฐานการออกแบบที่มีความเอาใจใส่และรักษาสิ่งแวดล้อม รวมถึงการมีบริเวณที่ใช้เป็นส่วนกลางที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัย ทั้งการมีฟิตเนส สระว่ายน้ำ หรือพื้นที่ประกอบกิจกรรมส่วนกลาง



ภาพตัวอย่างโครงการ The Astra Condo



- **The Astra Condo** บนแนวคิด “Gems of the North อัญมณีแห่งล้านนา” คอนโดมีเนียมหรู ในตัวเมืองเชียงใหม่ และจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งของถนนช้างคลาน การออกแบบสไตล์โมเดิร์น คอนเทมโพรารี ผสมผสานกลิ่นอายล้านนากับความทันสมัย รวมถึงการจัดแบ่งสัดส่วนพื้นที่ พร้อมพื้นที่สวนกลางแจ้ง และสวนภายในตัวอาคาร เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกโปร่ง โล่งสบาย เหมือนอยู่ในรีสอร์ท



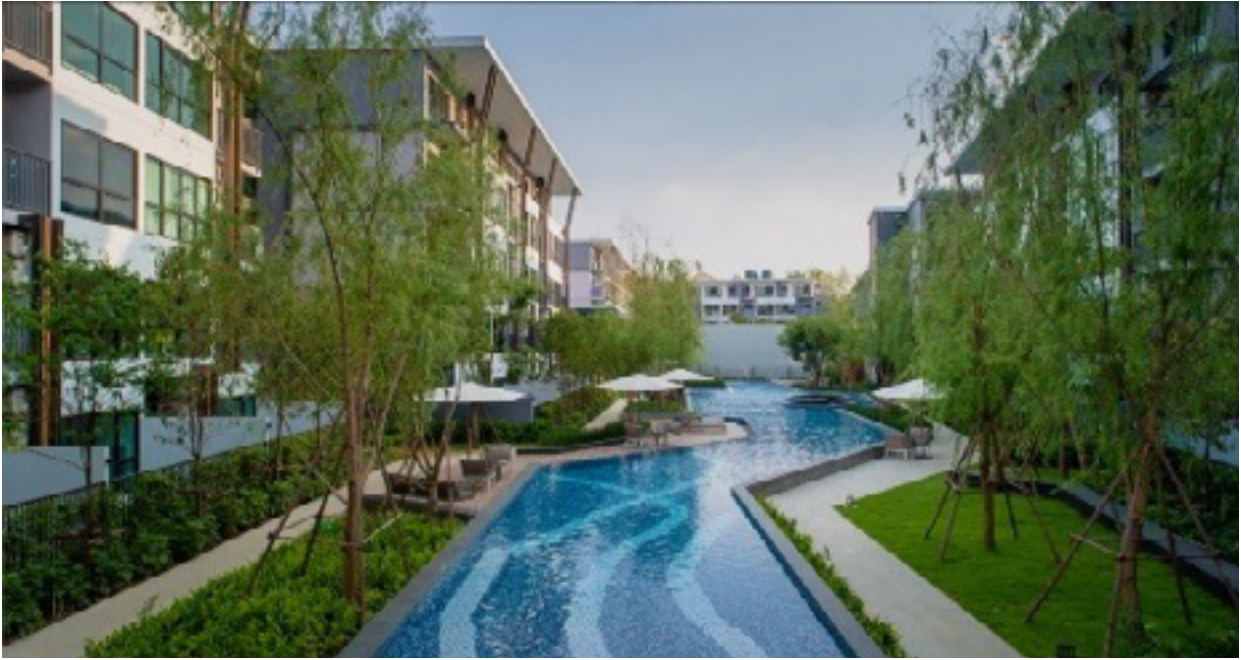
- **The Astra Sky River** สะท้อนความหรูหรา ทันสมัย และมีระดับของการอยู่อาศัยในใจกลางเมือง ทำเลติดถนนช้างคลาน ซึ่งเป็นย่านธุรกิจ การออกแบบพื้นที่ภายในแต่ละห้องชุดอย่างลงตัว และมีจุดเด่นที่สื่อสารไปยังลูกค้า คือ ความสมบูรณ์แบบของพื้นที่ให้บริการส่วนกลาง โดยเฉพาะสระว่ายน้ำชั้นบนสุดที่มีความยาวกว่า 150 เมตร สระว่ายน้ำถูกวางตัวตลอดแนวอาคารคอนโด และเห็นวิวดอยสุเทพซึ่งเป็นหนึ่งใน land mark ของจังหวัดเชียงใหม่



ภาพตัวอย่าง The Astra Sky River



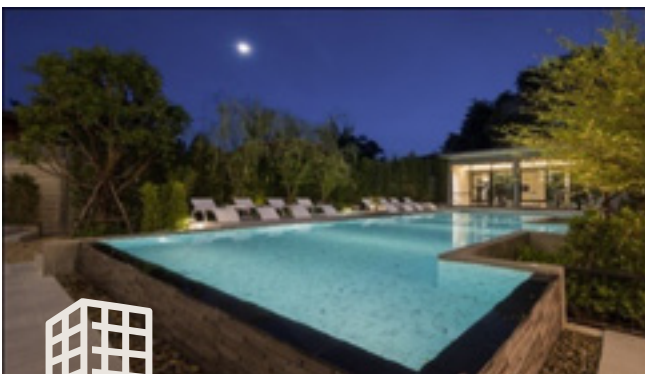
ภาพตัวอย่างโครงการ Arise



- **Arise** คอนโดมิเนียมที่ออกแบบภายใต้แนวคิด “กลิ่นอายอารยธรรมล้านนา” เน้นการพัฒนาโครงการในย่านตัวเมือง พร้อมสวนส่วนกลางสีเขียวขจี ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้มีช่วงเวลาที่ดี ต็มด้วยความสุนทรีย์ของธรรมชาติในโครงการ



ภาพตัวอย่างโครงการ The Next



- **The Next** บนแนวคิดโครงการคอนโดมิเนียมที่ตอบโจทย์คนเมือง บนทำเลที่เข้าถึงได้สะดวกจากทุกมุมเมือง การออกแบบ ART DECO ที่พิถีพิถันให้ความรู้สึกแตกต่างสไตล์ Minimalism ที่เรียบง่าย สอดคล้องกับพื้นที่ส่วนกลางที่กะทัดรัด แต่ครบครัน



กลยุทธ์ด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service Strategy)

ฝ่ายบริการหลังการขายมีหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การดูแลบ้านและอาคาร ในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยในพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลความเรียบร้อยของระบบสาธารณูปโภค การอนามัยและความสะอาด ภายในโครงการ เป็นต้น ไม่ว่าบ้านหรืออาคารหรือห้องชุดของลูกค้าจะยังอยู่ในระยะเวลาประกัน (ตามตารางข้างล่าง) หรือไม่อยู่ในระยะเวลาประกัน แล้วก็ตาม ลูกค้าสามารถแจ้งขอความช่วยเหลือเรื่องการแจ้งซ่อม หรือแจ้งข้อร้องเรียนผ่านระบบบริการออนไลน์ Ornsirin care บนเว็บไซต์บริษัทได้

ตารางเวลารับประกันตั้งแต่โอนกรรมสิทธิ์บ้านหรือห้องชุดให้ลูกค้า






ลำดับ	รายการ	แนวราบ	แนวสูง
		ระยะเวลาประกัน (ปี)	
1	งานโครงสร้าง : งานฐานล่าง (เสาเข็ม)	5	5
2	งานโครงสร้างหลังคา	5	
3	งานตกแต่ง	1	2
4	งานท่อระบบน้ำเสีย	1	2
5	งานระบบภายใน	1	2
6	อุปกรณ์และวัสดุ	1	1
7	งานระบบกำจัดปลวกและความเสียหายจากปลวก	1	

กลยุทธ์ด้านการกำหนดราคา (Pricing Strategy)

ลูกค้าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจะเป็นลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ แต่กลุ่มบริษัทมีพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับสูงเช่นกัน ในการกำหนดราคาของแต่ละโครงการจะสอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนชำระของแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการกำหนดราคาขาย ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง เฉพาะโครงการที่เปิดขายในช่วงเวลาที่มีคู่แข่งเปิดขายอยู่ การกำหนดราคาจึงต้องพิจารณาราคาของคู่แข่งเป็นสำคัญด้วย (Competition Pricing) การใช้ราคาคู่แข่งที่มีลักษณะโครงการใกล้เคียงกันเป็นราคาอ้างอิง โดยเฉพาะคู่แข่งที่เป็นผู้นำตลาดในพื้นที่ผ่านการวิเคราะห์ทางการตลาดในทำเลนั้น ๆ อาทิ อุปสงค์ อุปทาน และกำลังซื้อของลูกค้าในแต่ละพื้นที่ เพื่อที่กลุ่มบริษัทจะกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อจูงใจลูกค้า รวมถึงเสนอจุดเด่นอื่น ๆ ที่ดีกว่าและสามารถแข่งขันได้ เช่น ขนาดพื้นที่ที่มากกว่า ฟังก์ชันการใช้งานในบ้านหรือคอนโดมิเนียมที่ลงตัวกว่า หรือส่วนกลางที่สวยงามและแตกต่างมีเอกลักษณ์มากกว่า เป็นต้น และอีกองค์ประกอบสำคัญ คือการกำหนดราคาจากปัจจัยหลักคือต้นทุนรวมของโครงการ เช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายแฝงต่าง ๆ ในการดำเนินโครงการ รวมไปถึงค่าเผื่อเผื่อขาดที่จะถูกพิจารณาให้รอบด้านทุกมิติ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ค่าเผื่อความล่าช้าจากกระบวนการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เป็นต้น

กลยุทธ์ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place Strategy)

กลุ่มบริษัทมีช่องทางจัดจำหน่ายหลัก ๆ ได้แก่ 1.) พนักงานขายของกลุ่มบริษัทที่ประจำอยู่ตามสำนักงานขายในหรือใกล้โครงการ 2.) นายหน้าของกลุ่มบริษัทมีการตกลงจัดทำสัญญาขายหน้าและผ่านช่องทางออนไลน์ของนายหน้า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการขายให้แก่ลูกค้าต่างชาติ 3.) การแนะนำผ่านคนรู้จักที่เป็นลูกบ้านของโครงการ โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2564 ถึงปี 2566) กลุ่มบริษัทมีค่าเฉลี่ยอัตราการแนะนำบอกต่อโดยลูกบ้าน (Word of mouth) เท่ากับ 14% ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีช่องทางประชาสัมพันธ์อื่น ๆ หลายช่องทางเพื่อสื่อสารแก่ผู้ที่สนใจและลูกค้าเป้าหมาย ทั้งช่องทาง Offline เช่น ป้ายโฆษณาหน้าโครงการ เป็นต้น และ ช่องทางออนไลน์ (Online) ลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการและโปรโมชั่นสำคัญ ความคืบหน้างานก่อสร้างในโครงการใหม่ รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มบริษัทได้ด้วยตนเอง ซึ่งเป็นช่องทางเข้าถึงที่สะดวกและเข้าถึงง่าย ดังนี้

- 1) Website: <https://ornsirin.co.th>
- 2)  Facebook page: Ornsirin PLC
- 3)  Instagram: ORNSIRIN PLC
- 4)  YouTube Channel: Ornsirin PLC
- 5)  LINE Official Account: ORNSIRIN
6.  TIKTOK : Ornsirin PLC

กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion Strategy)

กลุ่มบริษัทมีแคมเปญการส่งเสริมการขายในหลากหลายรูปแบบ โดยจะพิจารณาจากความจำเป็นและความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ การจัดโปรโมชั่นเพื่อสนับสนุนการขายที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับแต่ละลักษณะโครงการในแต่ละช่วงเวลาที่เปิดการขายโครงการ ทั้งนี้โปรโมชั่นที่กลุ่มบริษัทนำเสนอให้แก่ลูกค้า อาทิ

ฟรีค่าส่วนกลางฟรี 3 ปี ฟรีค่าโอนกรรมสิทธิ์ ฟรีค่าจ้างรถ ช่วยผ่อนบัตรกำนัล (Gift Voucher) เครื่องใช้ไฟฟ้า ยกเว้นเครื่องฟอกอากาศและเครื่องผลิตออกซิเจนภายในบ้าน และกระเบื้องฟอกอากาศที่ปล่อยประจุไอออนลบจับ PM2.5 ซึ่งติดตั้งภายในตัวบ้านให้อยู่แล้ว

ภาพรวมของการแข่งขัน

คู่แข่งของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ แบนด์ระดับประเทศ (National Brand) และแบนด์ระดับท้องถิ่น (Local Brand) ซึ่งสามารถแบ่งได้ ดังนี้

1. แบนด์ระดับประเทศ (National Brand) หมายถึง คู่แข่งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือบริษัทในเครือของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งมีโครงการจำนวนมาก กระจายตัวอยู่ทุกภูมิภาคของประเทศ รวมถึงจังหวัดเชียงใหม่ อาทิ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลักษณ์ จำกัด (มหาชน) บริษัท คออสตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น
2. แบนด์ระดับท้องถิ่น (Local Brand) หมายถึง คู่แข่งที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่มีโครงการจำนวนมากที่กระจายตัวอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ อาทิ บริษัท กานูญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารมีความมั่นใจในด้านความสามารถในการแข่งขัน จากจุดเด่นของผลิตภัณฑ์และกลยุทธ์การตลาดของกลุ่มบริษัท ศักยภาพในการแข่งขัน ทำเลที่ตั้งของโครงการ การบริหารต้นทุน เพื่อพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ภายใต้แบรนด์ที่เข้มแข็งในจังหวัดเชียงใหม่ โดยคู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ สามารถสรุปได้ดังนี้

คู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ

ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้งโครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
1	อีสริน 6 สันกำแพง ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย บ้านเดี่ยว 2.8 - 4.0 ลบ. / ทาวน์โฮม 2.0 - 2.7 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ ซีรีส์ ทาวน์ - ทำริ้ว <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท ซีร่า แอสเสท จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.48 ลบ. 2. โครงการ cozy ทำริ้ว <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท บ้านสวย คออสตี้ เฮ้าส์ จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.29 ลบ. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ โกลเด้นทาวน์ ซุปเปอร์ไฮเวย์ <ul style="list-style-type: none"> ● บมจ.เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ● ราคาเริ่มต้น 2.29 ลบ. 2. โครงการ พฤกษา วิลล่า พายัพ <ul style="list-style-type: none"> ● บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท ● ราคาเริ่มต้น 1.99 ลบ.
2	บิลฟ์ วงแหวนสันกำแพง ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย บ้านเดี่ยว 3.3 - 5.0 ลบ. / ทาวน์โฮม (อยู่ด้านหน้าโครงการ) 2.2 - 2.7 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ บ้านกานูญจน์กนก 2 1พ/ส 3 <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท กานูญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 3.50 ลบ. 2. โครงการ เดอะพรีโก้ ริเวอร์วิว <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท รอยัล สยาม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 3.89 ลบ. 3. โครงการ บ้านธนกฤษณ์ <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท ซี เอ็น แอสเสท จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 3.30 ลบ. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ ศุภาลักษณ์การ์เดนวิลล์ <ul style="list-style-type: none"> ● บมจ.ศุภาลักษณ์ ● ราคาเริ่มต้น 4.90 ลบ. 2. โครงการ The Plant มหิดล - เจริญเมือง <ul style="list-style-type: none"> ● บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท ● ราคาเริ่มต้น 3.59 ลบ.
3	อีสริน 11 - แม่โจ้ ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ (ราคาขายบ้านเดี่ยว 2.3 - 5.0 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ The Clifford <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท ซี เอ็น แอสเสท จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 2.90 ลบ. 2. โครงการ ดิปัญญา วาเลย์ สันทราย <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท ทิพทิมมีย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.89 ลบ. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ ศุภาลักษณ์เบลล่า ดอนแก้ว แม่ริม <ul style="list-style-type: none"> ● บมจ.ศุภาลักษณ์ ● ราคาเริ่มต้น 3.29 ลบ.

ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้งโครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
4	อर्सีริน 14 สันทราย - แม่โจ้ ต.ป่าไผ่ อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย บ้านเดี่ยว 2.3 - 4.5 ลบ. / อาคารพาณิชย์ (อยู่ด้านหลังโครงการ) 2.0 - 3.5 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ Life Sansai <ul style="list-style-type: none"> บริษัท เสริมสิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.29 ลบ. โครงการดิญ่าวาเลย์ แม่โจ้ <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ทิพภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.60 ลบ. 	
5	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขายทาว์นโฮม 4.5 - 8.0 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ Fifth Avenue รวมโชค <ul style="list-style-type: none"> บริษัท พีพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 6.90 ลบ. โครงการ สตาร์อเวนิว 2 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท สตาร์ เอวีนิว จำกัด ราคาเริ่มต้น 6.59 ลบ. 	โครงการ ศุภาลัยมอนต์บิช บมจ.ศุภาลัย ราคาเริ่มต้น 3.39 ลบ.
6	เฮอร์เบิร์ต มิกซ์ หางดง ถ.เชียงใหม่ - หางดง ต.หางดง อ.หางดง จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย อาคารพาณิชย์ 4.0 - 8.0 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ สตาร์อเวนิว 5 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท สตาร์อเวนิว จำกัด ราคาเริ่มต้น 5.99 ลบ. โครงการ Malada MAZ หางดง บริษัท พีทีพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.81 ลบ. 	
7	อर्सีริน วิลล่า ดอนจัน ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย บ้านแฝด 3.5 - 4.0 ลบ. / ทาวน์โฮม 2.5 - 3.0 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ B - Home แยกหลุยส์ <ul style="list-style-type: none"> บริษัท บี โฮม เอสเตท จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.99 ลบ. โครงการ ดิญ่าวาเลย์ สารภี <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ทิพภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.99 ลบ. 	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ พุกษา วิลล่า พายัพ <ul style="list-style-type: none"> บมจ.พุกษา เรียลเอสเตท ราคาเริ่มต้น 1.99 ลบ. โครงการโกลด์ตัน ทาวน์ เจริญเมือง - ซูเปอร์ไฮเวย์ <ul style="list-style-type: none"> บมจ.เพชรออร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ราคาเริ่มต้น 2.29 ลบ.
8	บิสฟ สันทราย - แม่โจ้ ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ (ราคาขายบ้านเดี่ยว 3.0 - 5.0 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ กายจันกนก16 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท กายจันกนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.9 ลบ. โครงการ The Clifford <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ซี เอ็น แอสเสท จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.9 ลบ. โครงการ ดิญ่า วาเลย์ สันทราย <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ทิพภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.89 ลบ. 	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ ศุภาลัยเบลล่า ดอนแก้ว แม่ริม <ul style="list-style-type: none"> บมจ.ศุภาลัย ราคาเริ่มต้น 3.29 ลบ.

ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้งโครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
9	อَابิเทท วงแหวน - สันกำแพง ต.สันป่าเลศ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย บ้านเดี่ยว 5.0 - 15.0 ลบ. / ทาวน์โฮม (อยู่ด้านหน้าโครงการ) 2.0 - 2.7 ลบ. / อาคารพาณิชย์ (อยู่ด้านหน้าโครงการ) 3.0 - 4.0 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ ไวซ์ ซิกเนเจอร์ <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ไวซ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 5.40 ลบ. โครงการ The Grand Park Chiang Mai <ul style="list-style-type: none"> บริษัท สยาม เรียวเอสเตท โซลูชั่น จำกัด ราคาเริ่มต้น 5.86 ลบ. 	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ มันทนา สันทราย <ul style="list-style-type: none"> บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ราคาเริ่มต้น 7.29 ลบ. โครงการ นิสต์ เชียงใหม่ <ul style="list-style-type: none"> บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ราคาเริ่มต้น 6.69 ลบ. โครงการ สิวส์ สันกำแพง <ul style="list-style-type: none"> บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ราคาเริ่มต้น 5.79 ลบ.
10	ดี เอสเคป มหิดล ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย บ้านเดี่ยว 20 - 35 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ เดอะพินนาเคิล กุลพันธ์วิลล์ 17 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท กุลพันธ์วิลล์ กรุ๊ป จำกัด ราคาเริ่มต้น 27.50 ลบ. โครงการ ดีเอ็นเอ กุลพันธ์วิลล์ 14 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท กุลพันธ์วิลล์ กรุ๊ป จำกัด ราคาเริ่มต้น 20.00 ลบ. 	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ มันทนา SERENE LAKE <ul style="list-style-type: none"> บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ราคาเริ่มต้น 12.00 ลบ.
11	บิลัฟรอมโชค ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย บ้านแฝด 4.3 - 6.0 ลบ. / บ้านเดี่ยว 8.0 ลบ.)	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ พิลโล่ 142 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท เจอสดับบลิว พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.68 ลบ. โครงการ โมโนทาวน์ 3 สันผีเสื้อ <ul style="list-style-type: none"> บริษัท สเปซ แอนด์ โค จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.99 ลบ. โครงการ ป่าส้มวิลล์ แยกวงสิงห์ - โชตนา <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ป่าส้ม สปริงส์ เพช จำกัด ราคาเริ่มต้น 4.85 ลบ. โครงการ HOLM สันผีเสื้อ <ul style="list-style-type: none"> บริษัท สเปซ แอนด์ โค จำกัด ราคาเริ่มต้น 4.19 ลบ. 	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ ศุภาลัย วิลล สันผีเสื้อ <ul style="list-style-type: none"> บมจ.ศุภาลัย ราคาเริ่มต้น เริ่มต้น 2.29 ลบ.

คู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้งโครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
1	เดอะ เน็กซ์ 1 รวมโชค ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย 1.5 - 3.5 ลบ. / ราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. 37,000 - 61,000 บาท)	1. โครงการ The Canale Condo ● บริษัท เดอะโนน(ไทยแลนด์) จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.69 ลบ.	1. โครงการ ดีคอนโด ● บมจ.แสนสิริ ● ราคาเริ่มต้น 2.66 ลบ.
2	เดอะ เน็กซ์ 2 ทนงประทีป ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย 1.5 - 3.5 ลบ. / ราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. 34,000 - 46,000 บาท)	2. โครงการ เดอะโนน ท่าศาลา ● บริษัท เดอะโนน(ไทยแลนด์) จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 2.21 ลบ. 3. โครงการ Finn Condo ● บริษัท แอลดับบลิวเอส เรียลเอสเตท จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.49 ลบ.	2. โครงการ ศุภาลักษณ์ ● บมจ.ศุภาลักษณ์ ● ราคาเริ่มต้น 1.89 ลบ.
3	เดอะ เน็กซ์ 3 รวมนิคม - เทพปัญญา ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย 1.5 - 3.5 ลบ. / ราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. 39,000 - 47,000 บาท)	1. โครงการ The Canale Condo ● บริษัท เดอะโนน(ไทยแลนด์) จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.69 ลบ.	1. โครงการ ดีคอนโด ● บมจ.แสนสิริ ● ราคาเริ่มต้น 1.89 ลบ.
4	ดี แอสตร้า ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย 3.0 - 17.0 ลบ. / ราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. 86,000 - 102,000 บาท)	1. โครงการ The Erawan Condo ● บริษัท โอม แอนด์ ภัคเกษม จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 4.46 ลบ. 2. โครงการ เดอะวัน เชียงใหม่ ● บริษัท มายาเชียงใหม่ จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.90 ลบ.	1. โครงการ เดอะเบสโฮ ● บมจ.แสนสิริ ● ราคาเริ่มต้น 2.39 ลบ.
5	อะโรซ์ มหิดล ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย 1.7 - 5.0 ลบ. / ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม. 68,000 - 104,000 บาท)	1. โครงการ มหิดล คอนโด ● บริษัท ดิงไทยกรุ๊ป จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.57 ลบ. 2. โครงการ Le Chamonix ● บริษัท ลิกซูรี่ เชียงใหม่ แลนด์ จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 2.00 ลบ. 3. โครงการ วันพลัส5 ● บริษัท กาญจนกนก จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.50 ลบ.	1. โครงการ Escent Condo ● บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ● ราคาเริ่มต้น 1.90 ลบ.
6	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย 1.7 - 3.5 ลบ. / ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม. 68,000 - 85,000 บาท)	1. โครงการ วันพลัส เจ็ดยอด3 ● บริษัท กาญจนกนก จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.82 ลบ. 2. โครงการ วันพลัส เจ็ดยอด 1&2 ● บริษัท กาญจนกนก จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.59 ลบ.	1. โครงการ Escent Condo ● บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ● ราคาเริ่มต้น 1.90 ลบ.
7	ดี แอสตร้า สกายริเวอร์ ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (ราคาขาย 3.0 - 17.0 ลบ. / ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม. 85,000 - 105,000 บาท)	1. โครงการ The Erawan Condo ● บริษัท โอม แอนด์ ภัคเกษม จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 4.46 ลบ. 2. โครงการ เดอะวัน เชียงใหม่ ● บริษัท มายาเชียงใหม่ จำกัด ● ราคาเริ่มต้น 1.90 ลบ.	1. โครงการ เดอะเบสโฮ ● บมจ.แสนสิริ ● ราคาเริ่มต้น 2.39 ลบ.

หมายเหตุ : ข้อมูลคู่แข่งมาจากการสำรวจของบริษัทในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่กับโปรโมชันในช่วงเวลานั้น ๆ



ภาวะอุตสาหกรรม

1) ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2566 อ้างอิงรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยทั้งปี 2566 จากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พบว่าตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ขยายตัวเพิ่มขึ้น 1.9% เมื่อเทียบกับปีก่อนที่ขยายตัว 2.5% โดยปัจจัยหลักมาจากการคลี่คลายลงของโรคระบาด Covid-19 โดยประเทศต่าง ๆ ทยอยผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศไทยและจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยฟื้นตัว การอุปโภค - บริโภคภาคเอกชน การลงทุนของภาคเอกชน เริ่มกลับมาปรับตัวดีขึ้น รวมทั้งการส่งออกสินค้าและบริการกลับมาขยายตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 สศช. คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 2.2 - 3.2 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวขึ้นจากปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้า ตามการฟื้นตัวของการค้าโลก การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการอุปโภคบริโภค และ

การลงทุนภาคเอกชนและการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดที่สำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ ได้แก่ ข้อจำกัดของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลกที่อาจทำให้เศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกชะลอตัวลงมากกว่าที่คาดการณ์ไว้

การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้น สะท้อนจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่มีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) มาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศสำคัญ ได้แก่ จีน รัสเซีย อินเดีย และไต้หวัน (2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพิ่มเติมของภาครัฐที่จะกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทย

ตารางสรุปอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมูลค่าที่แท้จริง

(%YOY)	2565	2566	2567F
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)	2.5	1.9	2.2 - 3.2
การลงทุนภาครัฐ	- 3.9	- 4.6	- 1.8
การลงทุนภาคเอกชน	4.7	3.2	3.5
การอุปโภคภาครัฐ	0.1	- 4.6	1.5
การบริโภคภาคเอกชน	6.2	7.1	3.0

(ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)



2) ภาวะตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัย 9 เดือนแรก ปี 2566

สำหรับภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2566 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวจากร้อยละ 2.2 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการลดลงทั้งในด้านของอุปสงค์และอุปทาน โดย อุปทาน ด้านใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ลดลงทั้งจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วยร้อยละ 16.9 และร้อยละ 16.4 ตามลำดับ โดยพื้นที่ที่มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินหดตัวลง ได้แก่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคตะวันตก ภาคใต้ ภาคตะวันออก และกรุงเทพฯ ปริมณฑล ทั้งนี้ มีเพียงภาคกลางที่มีจำนวนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินขยายตัว อย่างไรก็ตามการขยายตัวจากรายงานโครงการและหน่วยที่ได้รับอนุญาตน้อยลง เมื่อเทียบกับในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า การปรับตัวลงเช่นนี้คาดว่าเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการมีการปรับตัวตามสภาพทางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและเกิดจากผู้ประกอบการรายย่อยพัฒนาที่อยู่อาศัยไม่เข้าจัดสรรมากขึ้น และด้านพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างลดลงร้อยละ 3.3 หากพิจารณาในรายพื้นที่ พบว่า ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และกรุงเทพฯ ปริมณฑล มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง ในขณะที่ภาคใต้ และภาคตะวันออกมีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ตารางแสดงจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566

ลำดับ	จังหวัด	แนวราบ	%YoY	อาคารชุด	%YoY	รวม	%YoY
1	กรุงเทพมหานคร	3,100,007	- 1.3%	1,444,588	72.8%	4,544,595	14.2%
2	เชียงใหม่	1,417,141	2.9%	2,658	- 91.4%	1,419,799	0.8%
3	จังหวัดอื่น ๆ	13,020,707	- 10.5%	105,055	- 35.5%	13,125,762	- 10.8%
รวมทั้งประเทศ		26,432,917	- 5.4%	2,462,812	28.1%	28,895,729	- 3.3%

(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

หากพิจารณาเฉพาะข้อมูลจังหวัดเชียงใหม่ จะพบว่าอุปทานด้านการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย คิดเป็น 4.9% ของพื้นที่ทั่วประเทศ เพิ่มขึ้น คิดเป็น 0.8% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อีกทั้งใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบ ปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.9% ในขณะที่อาคารชุดลดลงคิดเป็น - 91.4%

ภาพรวมอุปสงค์ที่อยู่อาศัย 9 เดือนแรก ปี 2566

สำหรับภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2566 อุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยชะลอตัวในเชิงจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 4.2 ซึ่งเกิดจากปัจจัยลบต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากมาตรการ LTV กว้างขึ้นหรือเงื่อนไขที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP กว้างดอกเบี้ยขาขึ้นที่ปรับขึ้นมาแล้ว 5 ครั้ง ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง โดยเห็นได้ชัดจากจังหวัดหลักที่สำคัญมีการขายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ได้แก่ นครบุรี ปทุมธานี ระยอง นครราชสีมา และสมุทรสาคร แต่มีข้อยกเว้นว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นและในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสูงเป็นกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อ ซึ่งสะท้อนในมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มระดับราคาที่สูงกว่า 5.0 ล้านบาทขึ้นไป เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7

ขณะที่กลุ่มที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางปรับตัวลดลงอย่างชัดเจนสะท้อนในมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 5.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 มีปัจจัยหลายประการที่ต้องเฝ้าระวัง อาทิ การยกเลิกการผ่อนคลยมาตรการ LTV ของ ธปท. ที่กระทบต่อคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านสัญญาที่ 2 และ 3 กว้างขึ้นหรือเงื่อนไขที่ยังคงอยู่ในระดับสูง การที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้า ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นน้อยลง ขณะที่การใช้จ่ายมากขึ้นและความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระลดลง ดังนั้นในปี 2566 จึงมีความเสี่ยงที่จะมีการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานได้



ตารางแสดงจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วง 9 เดือนแรกปี 2566

ลำดับ	จังหวัด	หน่วย (ยูนิต)			% YoY	มูลค่า (ล้านบาท)			% YoY
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	26,250	40,379	66,629	- 3.7%	141,343	149,078	290,422	1.9%
2	เชียงใหม่	7,559	2,474	10,033	1.8%	20,429	5,005	25,433	13.0%
3	จังหวัดอื่น ๆ	82,010	4,765	86,805	- 7.6%	152,914	9,662	162,576	- 1.7%
รวมทั้งประเทศ		191,837	78,813	270,650	- 4.2%	542,438	224,533	766,971	1.6%

(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

หากพิจารณาเฉพาะข้อมูลจังหวัดเชียงใหม่ จะพบว่ามี การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จำนวน 10,033 หน่วย มูลค่ารวม 25,433 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 1.8 และร้อยละ 13.0 ตามลำดับ

หนี้สินภาคครัวเรือน

ข้อมูลจากระบบการแห่งประเทศไทย (สปท.) ระบุว่า ยอดคงค้างหนี้สินครัวเรือนไทย ณ ไตรมาส 3 ของปี 2566 อยู่ที่ 16.2 ล้านล้านบาท หายตัวร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) คิดเป็นร้อยละ 90.9 ต่อ GDP ซึ่งมีทิศทางชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผู้ให้กู้หลีกเลี่ยงการพาณิชย์เพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ

อย่างไรก็ตาม มาตรการสนับสนุนให้มีการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามความเสี่ยง (Risk - Based Pricing) เพื่อกระตุ้นการปรับวินัยทางการเงินของครัวเรือนให้ดีขึ้น เพิ่มช่องทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อย่างเหมาะสม ซึ่งเป็นแนวทางสำคัญที่จะช่วยบรรเทาปัญหาหนี้สินของครัวเรือนไทยได้ในระยะยาว

ตารางแสดงหนี้สินครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์

รายการ	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566
เงินกู้เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ล้านล้านบาท)	5.09	5.15	5.22	5.30	5.34	5.40	5.46
เงินกู้รวม (ล้านล้านบาท)	14.66	14.77	14.92	15.11	15.19	15.32	15.43
เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนต่อ GDP (%)	89.3%	88.3%	87.1%	87.0%	86.3%	86.5%	86.6%

(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

แนวโน้มตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567

สำหรับแนวโน้มในปี 2567 เศรษฐกิจภาพรวมและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวขึ้น โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดมีการปรับสมดุลระหว่างสินค้าเหลือขายและสินค้าเข้าใหม่ส่วนปัญหาความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเด็นคือประเด็นแรก หนี้สินภาคครัวเรือนสูง 90% หนึ่งในปัจจัยที่ธนาคารพาณิชย์จะใช้ประเมินการปล่อยสินเชื่อ ประเด็นที่สอง พฤติกรรมการก่อหนี้หลายทางของคนไทย ในระดับกลาง - ล่าง จะทำให้เป็นข้อจำกัดในการปล่อยกู้ ซึ่งอาจจะได้เงินกู้ไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้านที่ต้องการที่สำคัญสถาบันการเงินเองก็ต้องระมัดระวังตัว เพราะมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ของสปท. สิ้นสุดปี 2566 ดังนั้นธนาคารจะระมัดระวังในการปล่อยกู้

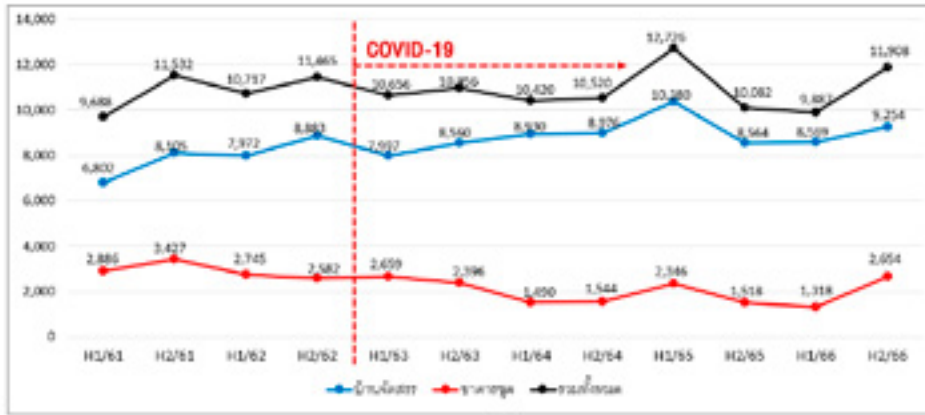
โดยปัจจัยบวกอาจจะเป็นเรื่องของการได้รัฐบาลที่มาจากทางเลือกชัดเจนแล้ว และเข้ามาทำหลาย ๆ อย่างที่เป็นการลดค่าใช้จ่ายให้ภาคครัวเรือน ในหลายเรื่องทำให้ต้นทุนการดำรงชีพลดลงและมีเงินเหลือ ไปใช้จ่ายอย่างอื่นได้ และหากมาตรการต่าง ๆ ชัดเจนและทำได้ตามที่ไดวางไว้ก็มองว่าปีหน้าทิศทางตลาดน่าจะสดใสขึ้น โดยเฉพาะต่างชาติยังให้ความสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย เห็นได้จากจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนในช่วง 3 ไตรมาส ปี 2566 สูงกว่าช่วงเกิดโควิดแล้ว และมีสัดส่วน การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ เพิ่มขึ้น 11.6% จากเดิมไม่ถึง 10% และมีมูลค่าการโอนที่ 21.1% ของมูลค่าการโอนทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากก่อนหน้าไม่เกิน 15% ดังนั้นหากการก่อหนี้ฟื้นตัวเต็มที่เชื่อว่าตลาดคอนโดมิเนียมจะได้รับความสนใจจากต่างชาติมากยิ่งขึ้น



3) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือ และจังหวัดเชียงใหม่

ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาดช่วงปี 2561-ปี 2566 (TOTAL SUPPLY)

กราฟแสดงแนวโน้มอุปทานที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ในช่วงปี 2561-ปี 2566 (หน่วย : ยูนิต)



(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, REIC)

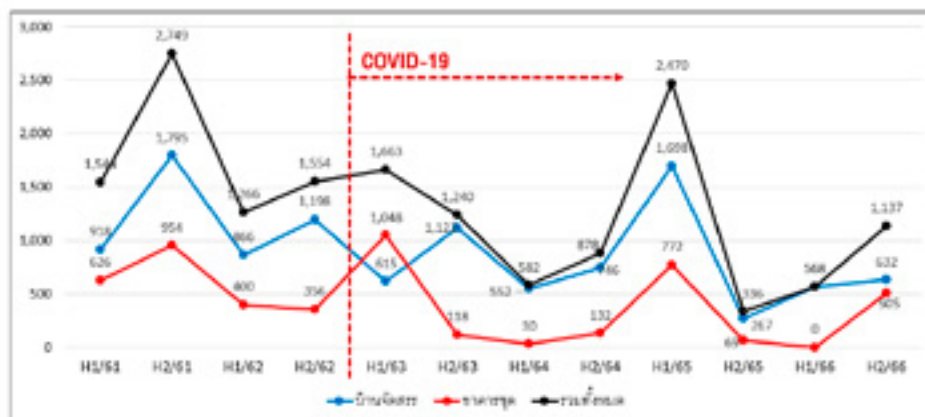
ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยในภาคเหนือช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 มีทั้งสิ้น 18,930 ยูนิต มูลค่า 74,561 ล้านบาท ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 3.95 เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2566 ที่มีจำนวน 19,709 ยูนิต มูลค่า 77,427 ล้านบาท

สำหรับจังหวัดเชียงใหม่เป็นทำเลหลักที่สำคัญของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของภาคเหนือทั้งโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดโดยในช่วงครึ่งปีหลัง 2566 มีอุปทานทั้งสิ้น 11,908 ยูนิต มูลค่า 50,020 ล้านบาท เติบโตขึ้นจากครึ่งปีแรกสูงถึงร้อยละ 20 ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรก 2566 มีอุปทานทั้งสิ้น 9,887 ยูนิต มูลค่า 41,525 ล้านบาท เท่านั้น ทั้งนี้อุปทานของจังหวัดเชียงใหม่คิดเป็นประมาณร้อยละ 63 ของอุปทานที่อยู่อาศัยในภาคเหนือทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านจัดสรร 9,254 ยูนิต คิดส่วนสูงถึงร้อยละ 78 และโครงการอาคารชุด 2,564 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 22

อย่างไรก็ตามภาพรวมอุปทานของจังหวัดเชียงใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 ปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีแรก 2566 และกลับมาเปิดตัวโครงการอีกครั้งในช่วงครึ่งปีหลัง ส่งผลให้ภาพรวมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ ยอดขายที่เกิดขึ้น รวมไปถึงอุปทานคงเหลือ ดังนั้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่จึงปรับตัวดีขึ้นในทุกๆ ด้าน ซึ่งกล่าวถึงรายละเอียดในลำดับถัดไป

ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในตลาดช่วงปี 2561-ปี 2566 (NEW SUPPLY)

กราฟแสดงแนวโน้มที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จังหวัดเชียงใหม่ในช่วงปี 2561-ปี 2566 (หน่วย : ยูนิต)

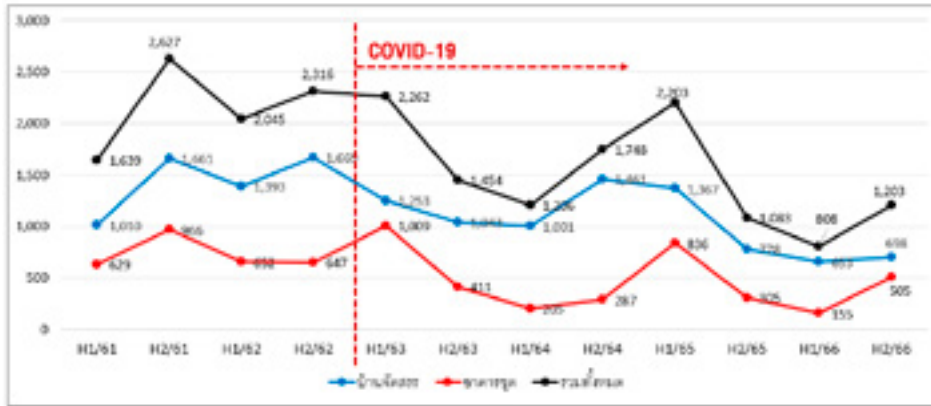


(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, REIC)

ในช่วงครึ่งปีหลัง 2566 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 1,137 ยูนิต มูลค่า 4,809 ล้านบาท ปรับสูงขึ้นจากครึ่งปีแรกถึงร้อยละ 85 โครงการส่วนใหญ่มาจากการเปิดขายใหม่ของโครงการบ้านจัดสรร 632 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56 และโครงการอาคารชุดจำนวน 505 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 44 จะเห็นได้ว่าการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีหลัง 2566 เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการอาคารชุดที่ในช่วงครึ่งปีแรกไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่เลย

ยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาดช่วงปี 2561-ปี 2566 (NEW SALES)

กราฟแสดงแนวโน้มยอดขายที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ในช่วงปี 2561-ปี 2566 (หน่วย : ยูนิต)



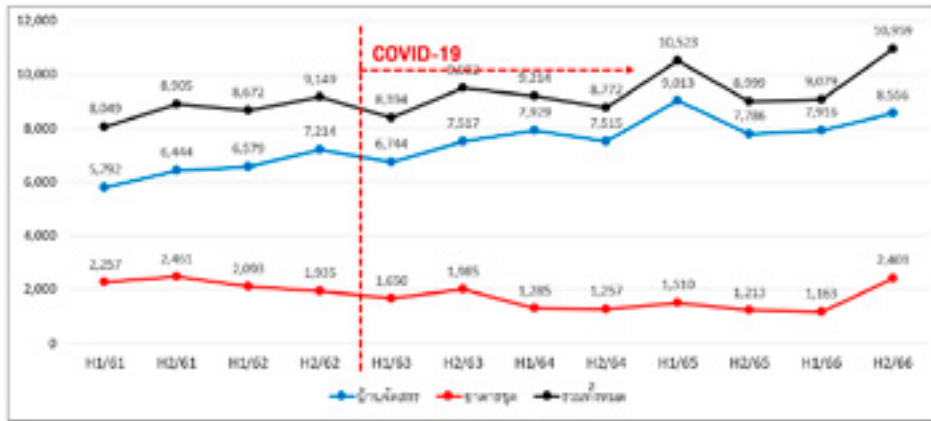
(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, REIC)

สำหรับยอดขายที่เกิดขึ้นช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 มียอดรวมจำนวน 1,203 ยูนิต มูลค่า 4,447 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 49 จากครึ่งปีแรกที่มีจำนวน 808 ยูนิต มูลค่า 2,997 ล้านบาทเท่ากัน โดยยอดขายส่วนใหญ่มาจากการขายได้ของโครงการจัดสรรจำนวน 698 ยูนิต มูลค่า 3,027 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 และโครงการอาคารชุดมีจำนวน 505 ยูนิต มูลค่า 1,420 ล้านบาท สัดส่วนประมาณร้อยละ 32 ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ยัง

คงเป็นบ้านจัดสรรมากกว่าโครงการอาคารชุด ระดับราคาที่มีความต้องการซื้อสูงในช่วงครึ่งปีหลังนี้คือ 2.00-3.00 ล้านบาท โดยทำเลที่มีศักยภาพและมียอดขายสูงสุด 5 อันดับแรกในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ 1) อำเภอสันทราย 2) อำเภอเมืองเชียงใหม่ 3) อำเภอสันกำแพง 4) อำเภอสารภี และ 5) อำเภอหางดง ตามลำดับ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าจังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการจัดสรร และโครงการอาคารชุด

ที่อยู่อาศัยคงเหลือในตลาดช่วงปี 2561-ปี 2566 (REMAINING SUPPLY)

กราฟแสดงที่อยู่อาศัยคงเหลือจังหวัดเชียงใหม่ในช่วงปี 2561-ปี 2566 (หน่วย : ยูนิต)



(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, REIC)

จากข้อมูลอุปทานคงเหลือของโครงการที่อยู่อาศัยของจังหวัดเชียงใหม่ ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 พบว่ามียูนิตคงเหลือจำนวน 10,959 ยูนิต มูลค่า 46,284 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 21 จากครึ่งปีแรกที่มีจำนวน 9,079 ยูนิต มูลค่า 28,528 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 8,556 ยูนิต มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 78 ส่วนที่เหลือเป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 2,403 ยูนิต มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 22 เท่านั้น นั้นแสดงให้เห็นถึงภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่อยู่ในสถานการณ์ที่ชะลอตัว โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรที่มีแนวโน้มอุปทานคงเหลือเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตามจังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านจัดสรร หรือโครงการอาคารชุดโดยมีสัดส่วนอุปทานช่วงครึ่งปีหลัง 2566 ในตลาดสูงที่สุดในภาคเหนือมีจำนวน 11,908 ยูนิต มูลค่า 50,020 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 63 เมื่อเทียบกับภาพรวมอุปทานภาคเหนือทั้งหมด ส่งผลให้ผู้ประกอบการ ทั้งรายเล็กและรายใหญ่ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เข้ามาชิงส่วนแบ่งในตลาดจังหวัดเชียงใหม่กันเป็นจำนวนมาก และยังคงมีแนวโน้มเติบโตสูงขึ้นในทั้งการเปิดตัวโครงการใหม่ และยอดขายใหม่ ประกอบกับการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่างๆ ในจังหวัดเชียงใหม่ รวมไปถึงการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การประกาศเปลี่ยนแปลงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ และนโยบายภาครัฐ

ที่มีส่วนสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ให้เติบโตขึ้นไปในอนาคต

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีรายได้จากการท่องเที่ยวสูงที่สุดในภาคเหนือและถือเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจในภาคเหนือ ขณะที่เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรสำหรับปี 2565 ในภาคเหนือที่มีจำนวน 1,792,474 คนพบว่าจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากรเป็นอันดับ 1 ของภาคเหนือและเป็นลำดับที่ 4 ในประเทศไทยรองลงมาจากกรุงเทพมหานคร นครราชสีมา และอุบลราชธานี (ที่มา : สำนักทะเบียนกลาง)

ตารางแสดงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ 5 ลำดับ ตั้งแต่ปี 2563 - 9M/2566

ลำดับ	จังหวัด	2563		2564		2565		9M/2566	
		จำนวนหน่วย	ร้อยละ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	กรุงเทพมหานคร	4,730	57.06%	4,213	51.38%	5,260	45.50%	4,018	37.50%
2	ชลบุรี	2,061	24.86%	2,398	29.25%	3,567	30.85%	4,468	41.70%
3	เชียงใหม่	328	3.96%	313	3.82%	595	5.15%	677	6.30%
4	สมุทรปราการ	380	4.58%	337	4.11%	793	6.86%	288	2.70%
5	ภูเก็ต	387	4.67%	345	4.21%	637	5.51%	686	6.40%
6	ประจวบคีรีขันธ์	-	-	-	-	-	-	-	-
7	อื่น ๆ	404	4.87%	593	7.23%	709	6.13%	566	5.30%
รวม		8,290	100.00%	8,199	100.00%	11,561	100.00%	10,703	100.00%

(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

เมื่อพิจารณาจากสถิติการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในงวด 3 เดือนแรกปี 2566 การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติอยู่จำนวน 3,775 ยูนิต โดยสัญชาติที่โอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดทั่วประเทศไทย คือ ชาวจีน คิดเป็นสัดส่วน 46.3% ของหน่วยทั้งหมด และจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี เชียงใหม่ ภูเก็ต และประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่ถือเป็นอันดับ 1 ของภาคเหนือที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนต่างชาติให้ความสนใจมากที่สุด โดยมีสาเหตุดังนี้

- 1) จังหวัดเชียงใหม่มีอัตราค่าครองชีพที่ถูกกว่าประเทศอื่น ๆ ได้พักผ่อนและได้ท่องเที่ยวในเวลาเดียวกัน และยังมีคุณภาพชีวิตที่ดีไม่ต่างกับการใช้ชีวิตในประเทศต่าง ๆ เหล่านั้น
- 2) เพื่อรักษาอาการเจ็บป่วย อาทิเช่น โรคมะเร็ง, โรคสมองเสื่อม, โรคหัวใจ เป็นต้น เพราะอัตราค่ารักษาพยาบาลของประเทศเหล่านั้นมีอัตราที่สูง จึงทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นอีกหนึ่งเป้าหมายของการรักษาอาการเจ็บป่วยที่มีคุณภาพและค่ารักษาที่ไม่แพง

ด้วยปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ ทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นหนึ่งในเมืองที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศไทย และต่างชาติให้มาท่องเที่ยว และพำนักอาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเป็นแหล่งพำนักระยะยาว (Long Stay) (ที่มา : Travel Leisure) ด้วยเหตุผลทั้งหมดข้างต้น จังหวัดเชียงใหม่จึงเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคเหนือ

สำหรับปี 2566 แนวโน้มที่อยู่อาศัยภาคเหนือ คาดว่าจะทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการกลับมาของกำลังซื้อ โดยมาจากหลายปัจจัย อาทิ การขยายตัวทางเศรษฐกิจหลังจากสถานการณ์การระบาดโควิด-19 ที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยว ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งที่มีผลต่อเศรษฐกิจในพื้นที่ภาคเหนือเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะกลุ่มหลัก ซึ่งก็คือกลุ่มชาวจีนที่มีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2566 ที่ผ่านมา



ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

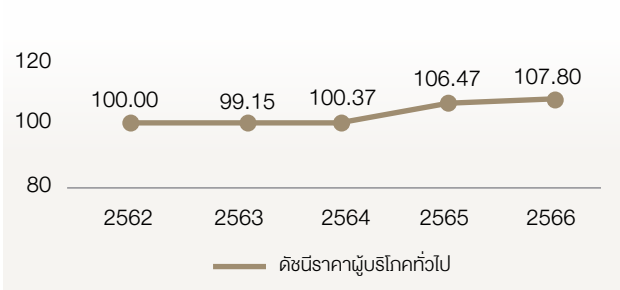
อัตราดอกเบี้ย

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ครั้งที่ 6/2566 ในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566 กนง. มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 2.50% ต่อปี เศรษฐกิจไทยในภาพรวมอยู่ในทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง แม้ภาคการส่งออกและการผลิตที่เกี่ยวข้องชะลอลง โดยในปี 2567 และ 2568 เศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวอย่างสมดุลขึ้น จากอุปสงค์ในประเทศ การท่องเที่ยว และการฟื้นตัวของภาคการส่งออก ด้านอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มสูงขึ้นในปี 2567 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และแรงกดดันด้านอุปทานจากปรากฏการณ์เอลนีโญ คณะกรรมการฯ ประเมินว่า อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ระดับปัจจุบันเหมาะสมกับบริบทที่เศรษฐกิจกำลังทยอยฟื้นตัวกลับสู่ระดับศักยภาพ เอื้อให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมายอย่างยั่งยืน เสริมสร้างเสถียรภาพเศรษฐกิจ การเงินในระยะยาว และป้องกันการสะสมความไม่สมดุลทางการเงิน อีกทั้งช่วยรักษาขีดความสามารถของนโยบายการเงินในการรองรับความไม่แน่นอนในระยะข้างหน้า จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งนี้

ทั้งนี้ ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินทั้ง 6 ครั้งในปี 2566 รวมแล้วธนาคารแห่งประเทศไทยมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายทั้งสิ้น 5 ครั้ง รวมการปรับขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่อัตราดอกเบี้ยนโยบาย 1.25% เป็น 2.50% ณ สิ้นปี 2566 โดยอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในแนวโน้มขาขึ้น และอาจจะทรงตัวอยู่ในระดับสูงต่อไป จะส่งผลกระทบต่อภาพรวมของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ซื้อจะได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นและภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ส่งผลต่อการตัดสินใจหรือชะลอการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค สำหรับในด้านผู้พัฒนาโครงการอัตราดอกเบี้ยถือเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ เป็นผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงขึ้น ส่งผลต่อกำไรสุทธิของผู้พัฒนาโครงการ

อัตราเงินเฟ้อ

ตารางแสดงอัตราเงินเฟ้อตั้งแต่ปี 2562 - 2566



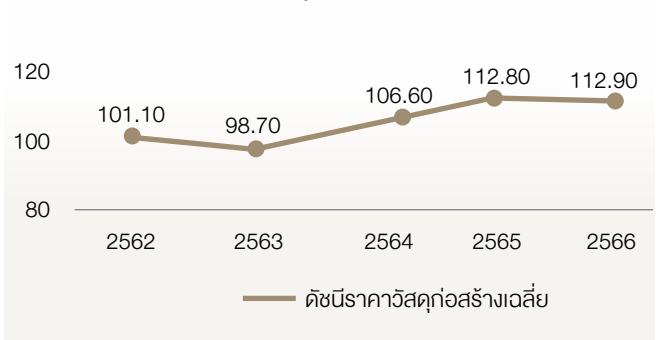
(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

อัตราเงินเฟ้ออ้างอิงจากดัชนีราคาผู้บริโภค สำหรับในปี 2566 ดัชนีราคาผู้บริโภคอยู่ที่ 107.80 สูงขึ้นร้อยละ 1.20 เมื่อเทียบกับดัชนีราคาผู้บริโภคในปีที่ผ่านมา ซึ่งสูงขึ้นเพียงเล็กน้อย และเริ่มชะลอตัวลงมีปัจจัยหลักจากการลดลงของสินค้าในกลุ่มพลังงาน ได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิง และค่ากระแสไฟฟ้า ตามนโยบายลดภาระค่าครองชีพด้านพลังงานของภาครัฐ รวมทั้งราคาสินค้าในกลุ่มอาหารสดยังคงลดลงต่อเนื่อง

อัตราเงินเฟ้อเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ อาทิ เช่น ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้นจะเป็นปัจจัยส่งเสริมให้การก่อสร้างที่ดินหรือความต้องการซื้อที่ดิน ทั้งแง่การลงทุนหรือซื้อเพื่อใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการ นอกจากต้นทุนราคาที่ดินแล้วราคาของวัสดุก่อสร้างก็มีทิศทางแปรผันตรงกับอัตราเงินเฟ้อของประเทศเช่นเดียวกัน

ราคาวัสดุก่อสร้าง

ตารางแสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างตั้งแต่ปี 2562 - 2566



(ที่มา : สำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์)

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการผลิตหนึ่งที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2566 เท่ากับ 112.9 เทียบกับปีก่อนที่ 112.8 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.09 เป็นผลจากหมวดสินค้าวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็ก เปลี่ยนแปลงตามการลดลงของราคาเหล็กในตลาดโลก (เอเชียและจีน) เนื่องจากมีปริมาณเหล็กส่วนเกินสูง จากปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในจีนที่ยังไม่ฟื้นตัว ประกอบกับการตรึงต้นทุนพลังงาน ตามนโยบายลดภาระค่าครองชีพด้านพลังงานของภาครัฐ



ภาวะฝุ่น PM2.5

ภาวะฝุ่น PM2.5 เกิดขึ้นในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องหลายปี โดยเฉพาะในช่วงเปลี่ยนฤดูกาลของประเทศไทย จากฤดูหนาวสู่ฤดูร้อน หรือช่วงเดือนธันวาคมถึงเดือนเมษายนของทุกปี ซึ่งสาเหตุมาจากมวลอากาศเย็นที่แผ่ลงมาจากประเทศจีนมีกำลังอ่อนลงทำให้เกิดกระแสลมอ่อน ๆ ที่พัดฝุ่นละอองจากการเผาต้นไม้และพืชผลทางการเกษตรในที่โล่งเข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่ เช่น ต้นข้าวโพด ต้นอ้อย หรืออื่น ๆ และนอกจากการเผาต้นไม้และพืชผลทางการเกษตรแล้ว ยังรวมถึงการเผาไหม้เชื้อเพลิงที่จากกิจกรรมในชีวิตประจำวัน เช่น การเผาไหม้จากโรงงานอุตสาหกรรม ควันท่อไอเสียจากรถ การเผาขยะ การก่อสร้าง เป็นต้น

ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจส่งผลกระทบในการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค โดยเฉพาะลูกค้าจะมีความต้องการนวัตกรรมทางเลือกที่ป้องกันฝุ่น PM2.5 ภายในอาคารและที่อยู่อาศัย เช่น พื้นที่สีเขียวภายในที่อยู่อาศัย (Passive Design) วัสดุฉนวนกันความร้อนและฟอกอากาศ (AIR ION) เช่น กระจกบังลมฟอกอากาศ นวัตกรรมการฟอกอากาศ และระบบแรงดันบวก เช่น เครื่องปรับอากาศที่มีระบบฟอกอากาศ โดยปัจจัยเหล่านี้ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรหันมาให้ความสำคัญเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับจุดตัดสินใจหลักของลูกค้าผู้บริโภค จึงนำเสนอนวัตกรรมเครื่องฟอกอากาศและเครื่องผลิตออกซิเจนภายในตัวบ้านหรือห้องชุดให้แก่ลูกค้า รวมทั้งปลูกไม้ยืนต้นโดยรอบโครงการ เพื่อช่วยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ในทุกโครงการของกลุ่มออร์บิส

นโยบายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัย

- 1) มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่น หรือ อัตราส่วนการให้สินเชื่อโดยเทียบกับมูลค่าหลักประกัน (Loan to value Ratio: "LTV")** ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กลับมาใช้เกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ตามเดิม โดยบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท สัญญาที่ 1 วางค่างดาวน์ต่ำสุดตั้งแต่ 0% - 10% และกู้สินเชื่อ top - up ได้อีก 10% ของมูลค่าบ้าน สัญญาที่ 2 วางค่างดาวน์ขั้นต่ำ 10% หากผ่อนสัญญาที่ 1 มากกว่า 2 ปี หรือ 20% หากผ่อนสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี และสัญญาที่ 3 วางค่างดาวน์ขั้นต่ำ 30% สำหรับบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1 วางค่างดาวน์ขั้นต่ำ 10% สัญญาที่ 2 และ 3 วางค่างดาวน์ 20% และ 30% ตามลำดับ (มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2566) หลังผ่อนคลายชั่วคราวในช่วง 20 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565 เพื่อกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์ทยอยฟื้นตัว สะท้อนจากยอดจดทะเบียนการโอนบ้านกลับมาอยู่ใกล้เคียงกับระดับก่อน COVID - 19
- 2) มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** โดยภาครัฐปรับลดภาษีให้ในอัตรา 15% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (สำหรับจัดเก็บภาษีประจำปี 2566) ดังต่อไปนี้
 1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
 2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
 3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากข้อ 1 และ 2
 4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ



- 3) **มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย** โดยภาครัฐปรับลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จาก 2% เหลือ 1% และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และห้องชุด (ทั้งบ้านมือ 1 และมือ 2) เฉพาะที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 3 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อสัญญา (มีผลตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566) เพื่อเป็นการส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 4) **กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง** ปัจจุบันหน่วยงานภาครัฐอยู่ระหว่างการปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุด ในเรื่องของการขยายเพดานให้ลูกค้าต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้มากกว่า 49% ของพื้นที่ขายในโครงการ แต่จะไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุด (เดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 อนุญาตให้ลูกค้าต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายในอาคารชุด) ซึ่งการปรับแก้ไขหลักเกณฑ์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าต่างชาติได้มากขึ้น

3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

กลุ่มบริษัทมีการพิจารณาและขั้นตอนต่าง ๆ เพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

การจัดซื้อที่ดิน

กลุ่มบริษัทมีการจัดหาผลิตภัณฑ์หลัก ๆ ได้แก่ ที่ดิน ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งกลุ่มบริษัทจะพิจารณาด้านศักยภาพในการพัฒนาโครงการ ทั้งด้านทำเล สภาพแวดล้อม รูปแบบที่ดิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญ เพื่อกำหนดรูปแบบโครงการที่เหมาะสม โดยฝ่ายการตลาดจะวิเคราะห์ทำเลต่าง ๆ ในจังหวัดเชียงใหม่ และพิจารณาด้านศักยภาพในการพัฒนาโครงการเป็นฐานข้อมูลประกอบการพิจารณาซื้อที่ดิน โดยจะเน้นซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการทันที เพื่อไม่เป็นการต้นทุนการถือครองที่ดิน

การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจะเริ่มกระบวนการที่ฝ่ายพัฒนารธุรกิจ (Business Development) ซึ่งรับทราบข้อมูลผู้ต้องการขายที่ดินจากนายหน้าหรือเจ้าของที่ดิน รวมถึงจากการค้นหาตามแหล่งข้อมูลต่าง ๆ และจากผู้บริหาร จากนั้นทางฝ่ายพัฒนารธุรกิจจะคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพจากการพิจารณาเบื้องต้นประกอบกับฐานข้อมูลวิเคราะห์ของทางฝ่ายการตลาดและนำเสนอแก่ผู้บริหาร กรณีที่ผู้บริหารมีความสนใจในที่ดินแปลงนั้น ฝ่ายพัฒนารธุรกิจจะทำการสำรวจที่ดินจริง และจะดำเนินการตรวจสอบผังเมือง ทางถนน กฎเกณฑ์จัดสรร (สำหรับแนวราบ) หรือกฎเกณฑ์ควบคุมอาคาร (สำหรับคอนโด) และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วนำมาวิเคราะห์ร่างแผนการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพ

ในการพัฒนานำมาเท่านั้น ๆ และศักยภาพในการแข่งขันเป็นสำคัญ โดยจัดประชุมร่วมกันทั้งฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายพัฒนารธุรกิจ และผู้บริหาร เพื่อร่วมกันพิจารณาข้อมูลของที่ดินแปลงดังกล่าว ภายหลังจากได้ข้อสรุปเรื่องสินค้าที่จะพัฒนา ฝ่ายพัฒนารธุรกิจจะจัดทำผังโครงการคร่าว ๆ และจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านการเงิน (Feasibility Study) เพื่อประมาณกำไรขั้นต้นทั้งโครงการที่คาดว่าจะได้รับ โดยโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาจะต้องมีอัตรากำไรขั้นต้นที่คาดการณ์ที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และนำเสนอข้อมูลทั้งหมดนี้ต่อคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทตามอำนาจอนุมัติการจัดซื้อที่ดินต่อไป

การจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

ภายหลังการอนุมัติจัดซื้อที่ดิน ฝ่ายบริหารการเงินจะดำเนินการขอสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินในสัดส่วนประมาณ 70% ของมูลค่าที่ดิน รวมถึงการขอสนับสนุนทางการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการพัฒนาก่อสร้าง

การขออนุญาตจัดสรร และการขออนุญาตก่อสร้าง

ฝ่ายประสานงานราชการจะดำเนินการประสานงานภาครัฐเพื่อขอเอกสารต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการ และเตรียมเอกสารยื่นขอจัดสรรที่ดินโครงการ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รวมถึงรายการขออนุญาตอื่น ๆ

การออกแบบโครงการ

จากแผนธุรกิจที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทแล้วก่อนการซื้อที่ดิน ฝ่ายออกแบบจะนำมาพิจารณาสรรหาผู้ออกแบบ (Outsource) โดยกระบวนการเริ่มจากการที่ฝ่ายออกแบบติดต่อผู้ออกแบบภายนอกให้เข้ามานำเสนองานให้แก่กลุ่มบริษัท และจะพิจารณาว่ามีแนวการออกแบบ (Conceptual Design) ที่ตรงตามแบบที่ต้องการ โดยประเมินจากผลงานที่ผ่านมา และจะมีการประชุมร่วมกันระหว่างฝ่ายออกแบบ ฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารก่อนเพื่อพิจารณาคัดเลือกผู้ออกแบบ ซึ่งจะสรุปเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติการว่าจ้างผู้ออกแบบ เมื่อกลุ่มบริษัทตกลงว่าจ้าง ผู้ออกแบบจะร่างแบบให้ฝ่ายแบบพิจารณาและปรับแบบให้สมบูรณ์ตามแนวการออกแบบของโครงการนั้น ๆ ภายหลังจากได้แบบข้างต้นจะเข้าสู่กระบวนการถอดแบบ และกำหนด Spec วัสดุต่าง ๆ สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมาจะจัดการทำราคาโดยอิงจากสถิติในอดีตเพื่อประกาศราคากลางสำหรับการควบคุมต้นทุนของฝ่ายก่อสร้างต่อไป ส่วนราคาวัสดุจะอ้างอิงจากการเปรียบเทียบราคาของฝ่ายจัดซื้อโดยอิงจากราคาเฉลี่ยหรือราคาในอดีต และนำข้อมูลเหล่านี้มาจัดทำความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน ตั้งแต่การประมาณการรายได้ถึงกำไรสุทธิ โดยจะประสานงานแต่ละส่วนงานขอข้อมูลประกอบ อาทิ ราคาขายสินค้าแต่ละประเภทจะจัดทำโดยฝ่ายการตลาดและฝ่ายขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากงบประมาณแต่ละฝ่าย อัตราดอกเบี้ยจากฝ่ายบริหารการเงิน เป็นต้น เพื่อนำเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติให้เริ่มการพัฒนาโครงการตามแบบต่อไป

การก่อสร้างและการควบคุมคุณภาพงาน

หลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีแบบที่ได้รับการอนุมัติ โดยฝ่ายบริหารแล้วนั้น ฝ่ายก่อสร้างจะดำเนินการจัดหาผู้รับเหมา จากภายนอก (Outsource) ให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้าง งานโครงสร้าง งานระบบไฟฟ้าประปา งานถนน งานสวน งานถมดิน งานภูมิทัศน์ สวนสาธารณะ งานสระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยฝ่ายก่อสร้างจะดำเนินการเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติ โดยจะเป็นไปตาม แบบที่ฝ่ายแบบกำหนดงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และเพื่อให้การ คัดเลือกผู้รับเหมาเป็นไปด้วยความโปร่งใส กลุ่มบริษัทจะดำเนินการ เปรียบเทียบทั้งในด้านคุณภาพงานและราคาเป็นสำคัญก่อนการจัดซื้อ จัดจ้างเสมอ โดยมีการเปรียบเทียบเป็นองค์คณะสำหรับงานจัดซื้อจัด จ้างที่มีมูลค่าตั้งแต่ 300,000 บาทขึ้นไป และจัดให้มีการกระจายงาน ผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างเหมาะสม รวมถึงการสรรหาและเปิดโอกาส ให้แก่ผู้รับเหมารายใหม่ โดยกลุ่มบริษัทมีผู้ควบคุมงาน (Foreman) ซึ่งจะเป็นผู้ควบคุมคุณภาพงานและการดำเนินงานตามกรอบเวลา รวมถึงการประเมินคุณภาพงานตามงวดงานที่กำหนด ซึ่งเป็นผู้มี ประสบการณ์เชี่ยวชาญในงานก่อสร้าง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะซื้อสินค้าเอง เป็นส่วนใหญ่ อาทิ Precast Concrete สินค้าประกอบงานโครงสร้าง งานหลังคา งานสถาปัตยกรรม เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว (Loft Furniture) เฟอร์นิเจอร์บิวท์อิน เป็นต้น ซึ่งกลุ่มบริษัทสามารถเจรจากับผู้ขาย สินค้าได้ด้วยเรื่องปริมาณหรือเป็นสินค้าที่มีลักษณะราคาผันผวนสูง อาทิ โครงเหล็กหลังคา เสาเข็ม ปูน เป็นต้น โดยจะจัดซื้อตามความต้องการใช้ งานหรือแผนการก่อสร้าง และไม่มีนโยบายจัดเก็บวัสดุก่อสร้าง ผ่านการ คิดสรรผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และการบริหารต้นทุนอย่างเหมาะสม ใน ส่วนของวัสดุก่อสร้าง อาทิ อิฐ หิน ดินทราย และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ เป็นต้น เป็นส่วนที่ผู้รับเหมาที่จ้างดำเนินการจัดซื้อโดยจะเป็นไปตาม spec ที่กำหนดทั้งหมดนี้ จะควบคุมต้นทุนผ่านงบประมาณการ ซึ่งมีการ ทบทวนทุกไตรมาสและรายงานต่อผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ

การบริการหลังการขาย

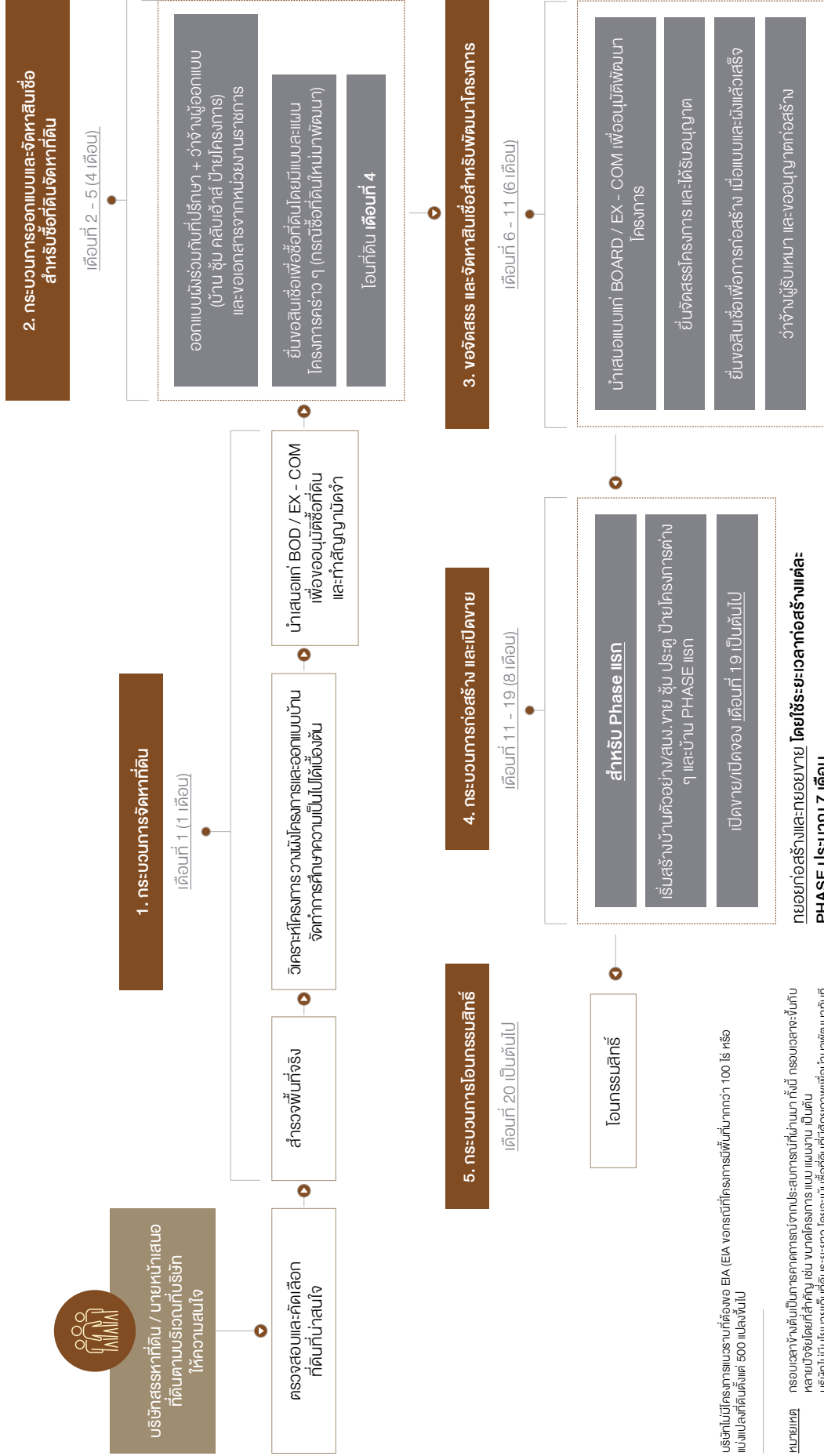
ฝ่ายบริการหลังการขายมีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและ การบำรุงรักษาสินทรัพย์ของบริษัท และทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละ โครงการก่อนส่งมอบให้กับนิติบุคคล รวมถึงการให้บริการซ่อมงานชำรุด เสียหายให้กับลูกค้าของแต่ละโครงการ โดยการให้บริการของฝ่ายบริการ หลังการขายจะครอบคลุมตั้งแต่การดูแลส่วนกลางของกลุ่มบริษัท และ อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท และของโครงการทั้งที่อยู่ในระหว่างการ รับประกันและไม่อยู่ในการรับประกัน รวมถึงมีการดูแลความเรียบร้อย ของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ การ รักษาความสะอาดภายในโครงการ การรักษาความปลอดภัยของแต่ละ โครงการ เป็นต้น

การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการ มอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงาน และผู้ประสานงานกับแผนกที่เกี่ยวข้องสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการ บริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลอาคารชุด อาทิ การ จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้ งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วน กลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน และพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับและระเบียบของ นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้น



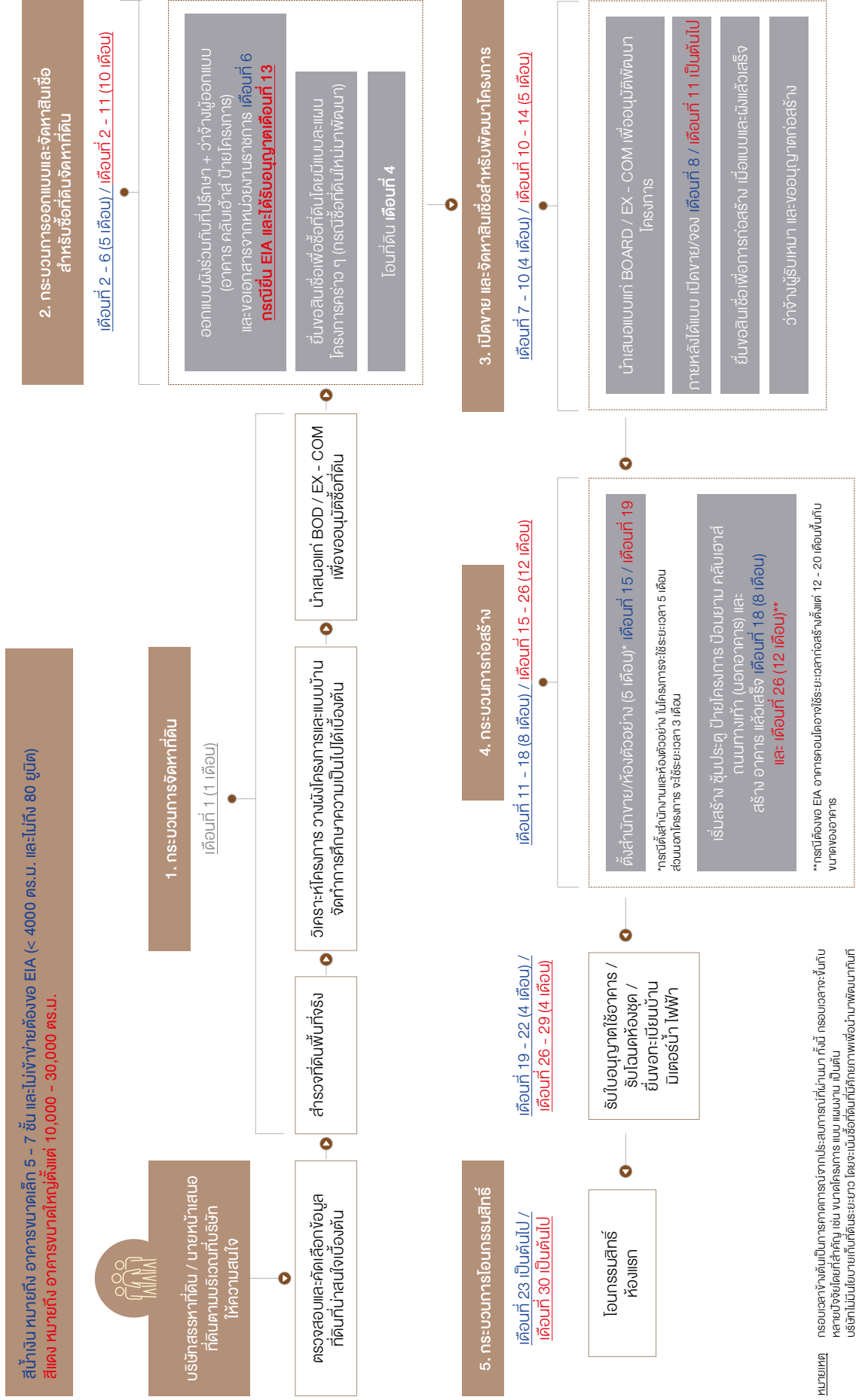
สรุประยะเวลาขั้นตอนการจัดการผลิตภัณฑ์ การขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แควรา



บริษัทไม่มีโครงการระบบที่ต่อวง EA (EIA) ของกรณีที่ดินที่โครงการพื้นที่มากกว่า 100 ไร่ หรือแปลงที่ดินตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป

หมายเหตุ ระยะเวลาข้างต้นเป็นการคาดการณ์จากประสบการณ์ที่ผ่านมามากทั้งนี้ ระยะเวลาจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยโดยที่สำคัญ เช่น ขนาดโครงการ แบบ แผนผัง เป็นต้น บริษัทฯ ไม่เอบหมายกับที่ดินระบบแถว โดยจะเน้นซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาทันที

สรุประยะเวลาขั้นตอนการจัดการผลิตภัณฑ์ การขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง



หมายเหตุ: กระบวนการตั้งแต่เป็นการจดทะเบียนการจดทะเบียนที่ผ่านมานี้ กั้น กองกลางจะขึ้นกับหลายปัจจัยโดยที่สำคัญ เช่น ขนาดโครงการ แบบ แผนผัง เป็นต้น บริษัทไม่มีนโยบายเกี่ยวกับระยะเวลา โดยจะเป็นซื้อที่ดินนี้โดยสภาพเพื่อนำมาพัฒนาที่ดิน



การประกันและผลการดำเนินงาน

การกำกับดูแลกิจการ

งบการเงิน

เอกสารแนบ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ เป็น (1) ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ซึ่งส่วนใหญ่เป็น อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนต่อเติมตกแต่งในส่วนห้องสำนักงานใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นหลัก บ้านรับรองผู้บริหารและพนักงานที่มาประจำที่เชียงใหม่จากต่างจังหวัดและบุคคลภายนอกที่มาให้บริการ ยานพาหนะ และส่วนอื่น ๆ (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนใหญ่เป็น พื้นที่พาณิชย์โครงการแนวสูง อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) ที่เดิมใช้เป็สำนักงานขายนำมาปล่อยเช่า รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อร่นำไปพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทจะมีการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการให้เช่าระยะสั้นแก่บุคคลอื่น เป็นต้น (3) สินค้าคงเหลือจากส่วนที่มีการพัฒนาก่อสร้างโครงการทั้งแนวราบและแนวสูง (4) ที่ดินรอการพัฒนา (5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ลิขสิทธิ์โปรแกรม เป็นต้น (6) สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย สัญญาเช่าป้ายโฆษณาและเช่าอาคารสำนักงานจากบุคคลภายนอก ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินแต่ละกลุ่ม ได้ดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)		ลักษณะ-กรรมสิทธิ์	การะผูกพัน
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66			
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	84.72		บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.96		บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
3) สินค้าคงเหลือ	2,964.07		บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
4) ที่ดินรอการพัฒนา	494.57		บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.23		บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการะผูกพันใด ๆ
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	6.02		สัญญาเช่า	ไม่มีการะผูกพันใด ๆ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	3,613.57			

ทั้งนี้ สามารถศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมถึง สัญญาเช่า สัญญาเงินกู้สถาบันการเงิน และรายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ ได้ในเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้อนกรรมสิทธิ์/รับร่ายได้ทั้งหมด 225 หลัง/ยูนิต คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 737 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะสามารถรับร่ายได้ส่วนใหญ่ในงวดบัญชีปี 2566 โดยสรุปดังนี้

โครงการ	จองและทำสัญญา	
	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
อะโรซ์ เจริญเมือง	135	431
บีสิฟ วงแหวนสินท่าแพง	11	39
เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2	16	35
อีสริสวิลล์ โซดนา	10	31
บีสิฟ รอมโซค	6	31
แอสตรา สกายริเวอร์	5	21
โครงการอื่น ๆ ¹	42	149
รวม	225	737

หมายเหตุ : /1 - คึกขารายละเอียดได้จากหัวข้อ 1.2.2 ข้อย่อย 1) ลักษณะ-ผลิตภัณฑ์



โครงการในอนาคต

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการในอนาคตซึ่งได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัtleแล้ว ที่จะเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567 - 2568 มีดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	สถานะที่ดิน	สถานะโครงการ	ช่วงเวลาคาดว่าจะเริ่มสร้างถึงสร้างเสร็จพร้อมโอน
1 อีสริม วิลล่า สันทราย ¹	ต.สันทราย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	บ้านแฝด	852.42			ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2567
2 เออร์เบินมีช บ้านเด่น - ราชพฤกษ์ ¹	ก.เชียงใหม่ - ลำพูน ต.วัดเกต อ.เมือง จ.เชียงใหม่	อาคารพาณิชย์	111.23	ที่ดินกรรมสิทธิ์บริษัท	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (ยังไม่เปิดขาย)	ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2567
3 อาบิเทก รวงโชค ¹	ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ (เส้นทางวงแหวนรอบ 3)	บ้านเดี่ยว	1,126.88			ไตรมาสที่ 1 ปี 2567 - ไตรมาสที่ 4 ปี 2567
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ (สำหรับโครงการแนวราบจะทยอยสร้างและทยอยขาย)						
4 อะโรซ์ ภูเก็ต	ก.ศรีสุนทร ต.เชิงทะเล อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	คอนโดมิเนียม Low rise	777.00		อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (ยังไม่เปิดขาย)	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2569
5 อะโรซ์ สันทราย	ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	คอนโดมิเนียม Low rise	775.06	ที่ดินกรรมสิทธิ์บริษัท		ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2569
6 โรงเรียนนานาชาติ	ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	โรงเรียนนานาชาติ	560.69			ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
			รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง			
			รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง			

หมายเหตุ สำหรับโครงการแนวราบบริษัทจะทยอยสร้างและทยอยขายเป็นเฟส ๆ ให้สอดคล้องตามแผนการขายของบริษัท /1 กลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโดยใช้เงินลงทุนจากเงินกู้ Project finance และ ใช้จากเงินหมุนเวียนในกิจการที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ

โครงการพัฒนาโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ ฮิลล์ สคูล (Mill Hill School)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติให้ดำเนินการธุรกิจโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ มิลล์ ฮิลล์ สคูล (Mill Hill School) ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจะดำเนินการภายใต้บริษัท อีสริม เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ซึ่งจะจัดตั้งขึ้นใหม่ โดยสถาบันการศึกษาขนาดกลางตั้งถ่วงรองรับการให้การศึกษาสำหรับนักเรียนระดับ Pre - Nursery ถึง Year 13 โดยมีแผนการพัฒนาโรงเรียน 3 ระยะ ภายใต้งบประมาณรวมประมาณ 670 ล้านบาท และมีระยะเวลาการลงทุนประมาณ 5 ปี

โครงการ	ปีคาดว่าจะเริ่มดำเนินการ	ระดับชั้น	ปริมาณการลงทุน
ระยะที่ 1	ภายในเดือนสิงหาคม 2568	ระดับ Pre - Nursery ถึง Year 1 (4 ชั้นเรียน)	170 ล้านบาท
ระยะที่ 2	ภายในปี 2569	ระดับ Year 2 ถึง Year 7 (6 ชั้นเรียน)	80 ล้านบาท
ระยะที่ 3	ภายในปี 2572	ระดับ Year 8 ถึง Year 13 (6 ชั้นเรียน)	420 ล้านบาท



เกณฑ์การเปรียบเทียบขนาดของบริษัท	ข้อกำหนดตามประกาศ Holding Company	คุณสมบัติของบริษัท ¹
1. ขนาดบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ¹ เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: (สินทรัพย์รวมของบริษัท หัก เงินลงทุนในบริษัทร่วม ² และบริษัทอื่น) / สินทรัพย์รวมของบริษัท	> 25%	100%
2. ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก ³ เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: (สินทรัพย์รวมของบริษัท หัก เงินลงทุนในบริษัทอื่น) / สินทรัพย์รวมของบริษัท	> 75%	100%
3. ขนาดบริษัทอื่น ⁴ เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: เงินลงทุนในบริษัทอื่น / สินทรัพย์รวมของบริษัท	< 25%	0%

หมายเหตุ: /1 - บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หมายถึง

(i) บริษัทย่อยของ ORN ที่ประกอบธุรกิจหลัก (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งประกอบด้วย NH, ORG, GWP, NHP, ORP และ TCP ทั้งนี้ NH ถูกกำหนดให้เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่มีนัยสำคัญ (บริษัทแกน) และ

(ii) บริษัทที่ ORN ไม่สามารถถือหุ้นถึงสัดส่วนที่จะเป็นบริษัทย่อยเนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น หรือมีเงื่อนไขการร่วมทุนกับภาครัฐ โดย ORN ถือหุ้นมากกว่า 40% ของจำนวนสิทธิออกเสียง ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทย่อยในลักษณะดังกล่าว

/2 - บริษัทร่วม หมายถึง

(i) บริษัทที่ ORN ถือหุ้นมากกว่า 25% ของจำนวนสิทธิออกเสียง ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทร่วมในลักษณะดังกล่าว และ

(ii) บริษัทที่ ORN ถือหุ้นมากกว่า 20% แต่ไม่น้อยกว่า 25% ของจำนวนสิทธิออกเสียง และ ORN แสดงได้ว่ามีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญของบริษัทนั้นได้ไม่แตกต่างจากการเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนมากกว่า 25% ของจำนวนสิทธิออกเสียง ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทร่วมในลักษณะดังกล่าว

/3 - บริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก หมายถึง บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ตามนิยามข้อ 1 และ 2 ข้างต้น

/4 - บริษัทอื่น หมายถึง บริษัทที่ไม่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ตามนิยามข้างต้น ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทอื่นในลักษณะดังกล่าว

ตารางแสดงผลการคำนวณตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

ข้อกำหนด	การคำนวณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สัดส่วนที่คำนวณได้	ผลการพิจารณาตามหลักเกณฑ์
ขนาดของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	$\frac{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company} - \text{เงินลงทุนในบริษัทอื่น} - \text{เงินลงทุนในบริษัทร่วม}}{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company}} = \frac{3,966,211,950 - 0 - 0}{3,966,211,950}$	100%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company
ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก	$\frac{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company} - \text{เงินลงทุนในบริษัทอื่น}}{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company}} = \frac{3,966,211,950 - 0}{3,966,211,950}$	100%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company
ขนาดบริษัทอื่น	$\frac{\text{เงินลงทุนในบริษัทอื่น}}{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company}} = \frac{0}{3,966,211,950}$	0%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่า 10%

ไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยเกินกว่า 10% พิจารณาได้จากโครงสร้างกลุ่มบริษัทข้อ 1.3.1

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่มบริษัทไม่มีการพึ่งพิงกับบริษัทอื่น ๆ ของผู้ถือหุ้นใหญ่ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และกรรมการ (ไม่รวมกรรมการอิสระ) มีการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่า ในนามนิติบุคคล และมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ ในอดีตมีนิติบุคคลที่เคยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งปิดโครงการหรือขายหมดแล้ว หรือมีจำนวนอาคารพาณิชย์คงเหลือปล่อยให้บุคคลอื่นเช่า ดังนี้

ตารางแสดงโครงการที่พัฒนานอกกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยในอดีต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ปีที่เปิดโครงการ	ข้อบริษัทผู้พัฒนา	ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	สถานะ ณ วันที่ 31 ธ.ค 2566	
1	2549	หจก.บูรณชัย	อรสิริน 1	บ้านเดี่ยว	ปิดโครงการแล้วและจะไม่พัฒนาโครงการอีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
2	2550	บจก.สินทรายเวย์	อรสิริน 2	บ้านเดี่ยว	
3	2553	บจก.วิบุญปกรณ	อรสิริน 4	บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	
4	2553	หจก.อรสิริน โฮม	อรสิริน 5	บ้านเดี่ยว	
5	2553	บจก.ชัยจิตรา (1993)	ทาวน์โฮม 1	ทาวน์โฮม	
6	2555	หจก.ฟ้าอำม โฮม	ฟ้าอำม กรีนโฮม	ทาวน์โฮม	
7	2555	บจก.ชัยปกรณ เรย์ลอสเตก	บิสซิเนส เซ็นเตอร์ 2	อาคารพาณิชย์	
				อาคารพาณิชย์ 4 หลังรอกวาง (ปัจจุบันมีผู้เช่าระยะสั้น) และจะไม่พัฒนาโครงการใดๆอีก ตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน	

ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2556 โครงการทั้งหมดพัฒนายกใต้กลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันโอกาสที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งผลประโยชน์จากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และกรรมการ(ไม่รวมกรรมการอิสระ) ที่มีหรืออาจมีที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต กลุ่มบริษัทจึงมีการจัดทำสัญญากับบุคคลที่กล่าวว่าคุณสัญญาจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับกลุ่มบริษัท โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญากับบริษัท	<p>ผู้ให้สัญญาที่ 1 : นายปรีดิกร บูรณุปกรณ</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 2 : นางอารีย์ อุดมศิริรุ่ง</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 3 : นางสาววิไล บูรณุปกรณ</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 4 : นางสาวอรสิริน บูรณุปกรณ</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 5 : นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 6 : นายอรรถเดช อุดมศิริรุ่ง</p> <p>ผู้รับสัญญา : บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)</p>
วันที่ของสัญญา	3 เมษายน 2566
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ผู้ให้สัญญาทำสัญญาว่าจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทและการให้สิทธิในการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น รวมถึงให้สิทธิในการพิจารณาซื้อที่ดินที่ได้รับการเสนอขายกับผู้ให้สัญญาก่อนด้วย (First right of Refusal)
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ในกรณีที่ผู้ให้สัญญารายใดถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการได้ หากผู้ให้สัญญารายนั้นมีความประสงค์จะขายที่ดินที่มีลักษณะตามที่กล่าวให้แก่บุคคลใด ผู้ให้สัญญารายนั้นจะต้องให้สิทธิแก่ผู้รับสัญญาในการพิจารณาซื้อที่ดินก่อน ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาได้รับการเสนอขายที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการจากบุคคลใดก็ตาม ผู้ให้สัญญาจะต้องนำเสนอหรือประสานงานกับเจ้าของที่ดินหรือนายหน้า เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณาว่าจะซื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ หรือไม่ก่อน ในกรณีที่ผู้รับสัญญาไม่ซื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ ก็ให้ผู้ให้สัญญารายนั้นมีสิทธิซื้อที่ดินแปลงนั้นได้ภายใต้ราคาและเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ไม่ได้ดีไปกว่าที่ผู้รับสัญญาได้รับ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้สัญญาที่จะไม่นำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือโครงการคอนโดมิเนียมก็ตาม บันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีผลผูกพันผู้ให้สัญญาแต่ละรายจนกว่าบุคคลดังกล่าวจะไม่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทของผู้รับสัญญาจะมีมติอนุมัติให้แก้ไขโดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือมีการดำเนินการเพื่อยกเว้นผูกพันบางกรณีโดยให้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด¹

หมายเหตุ : นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดให้ผู้ให้สัญญาตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน จะต้องรายงานการถือครองที่ดินต่อเลขาธิการบริษัทเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกปี

/1 - การแก้ไขหรือยกเว้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งต่อเจตนารมณ์ของสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน ไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมาย และไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น การประกอบธุรกิจแข่งขัน การซื้อที่ดินติดหน้าเพื่อแสวงหาส่วนต่างของราคา (front run) เป็นต้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมการส่วนที่เหลือซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย จะต้องพิจารณาการแก้ไขหรือยกเว้นดังกล่าวและมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี



1.3.4 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	กลุ่มของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	1,036,219,900	69.08%
	1.1 บริษัท ชัยจิตรรา (1993) จำกัด ⁶	770,000,000	51.33%
	1.2 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	135,010,000	9.00%
	1.3 นางสาวออสริส บุรณุปกรณ์ ²	131,209,900	8.75%
2	นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริธำรง ^{3,*}	65,488,200	4.37%
3	นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง ⁴	52,866,200	3.52%
4	นายเอกชัย พวงเพชร	15,150,000	1.01%
5	นายประวิทย์ ศรีแสงนาม	10,500,000	0.70%
6	นางสาววงวิญญูทิพย์ ชมภูเทพ	9,266,000	0.62%
7	นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ⁵	8,534,700	0.57%
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	8,466,711	0.56%
9	ประชาชน	293,508,289	19.57%
รวม		1,500,000,000	100.00%

หมายเหตุ: รายชื่อผู้ถือหุ้นไม่ได้ถูกจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ในลักษณะเครือญาติตามนามสกุล และไม่มีผู้ถือหุ้นกลุ่มใดมีลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าข่ายเป็นการกระทำร่วมกันกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.7/2552

/1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

/2 นางสาวออสริส บุรณุปกรณ์ เป็นน้องสาวของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/3 นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริธำรง เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/4 นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่ง รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/5 นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหาร และเป็นบิดาของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/6 บริษัท ชัยจิตรรา (1993) จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	กลุ่มของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	3,479,953	100.00%
	1.1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	1,739,976	50.00%
	1.2 นางสาวออสริส บุรณุปกรณ์ ²	1,739,976	50.00%
	1.3 นางอมอร กันระรักษา ³	1	<0.01%
2	นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ⁴	1	<0.01%
รวม		3,479,954	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN

/2 นางสาวออสริส บุรณุปกรณ์ เป็นน้องสาวของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/3 นางอมอร กันระรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และนางสาวออสริส บุรณุปกรณ์

/4 นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และเป็นบิดาของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/* - บจก.ชัยจิตรรา (บุคคลลำดับที่ 1.1) ตกลงและยินยอมให้หุ้นของบริษัทที่ตนเองถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 770,000,000 หุ้น คิดเป็นประมาณ 51.33% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการเสนอขายหุ้น IPO และนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ (บุคคลลำดับที่ 1.2) ตกลงและยินยอมให้หุ้นของบริษัทที่ตนเองถืออยู่บางส่วนจำนวน 55,000,000 หุ้น คิดเป็นประมาณ 3.67% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการเสนอขายหุ้น IPO รวมเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 825,000,000 หุ้น คิดเป็น 55% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการเสนอขายหุ้น IPO ถูกจำกัดการขายภายในเวลา 1 ปี (Silent Period) นับแต่วันที่หุ้นสามัญของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และผู้ถือหุ้นก่อน IPO ทุกราย ตกลงและยินยอมให้หุ้นของบริษัทที่ตนเองถืออยู่ทั้งหมดรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 268,500,000 หุ้น (ไม่รวมหุ้นที่อาจจะได้รับจัดสรรจากการจองซื้อหุ้น IPO) ถูกจำกัดการขายภายในเวลา 6 เดือน (Lock - up Period) นับแต่วันที่หุ้นสามัญของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามความสมัครใจของแต่ละบุคคลดังกล่าวด้วย

กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือดำเนินงานของบริษัทได้แก่นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์และนางสาวอรสิริน บุรณุปกรณ์ (น้องสาวของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์) ทั้งนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นอื่นไม่ได้ถือหุ้นมากกว่า 10%

สำหรับการถือหุ้นบริษัทย่อยนั้น บริษัทถือหุ้นใน 6 บริษัท ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย มีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NH) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	5,001,950	99.96%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	1,949	0.04%
3	นางอมอร กัณระรักษา ²	1	<0.01%
รวม		5,003,900	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN

/2 นางอมอร กัณระรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	5,588,050	99.97%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	1,949	0.03%
3	นางสาวทัศนีย์ บุรณุปกรณ์ ²	1	<0.01%
รวม		5,590,000	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN

/2 นางสาวทัศนีย์ บุรณุปกรณ์ เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

3) บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	315,000	96.92%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	9,998	3.08%
3	นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ ²	1	<0.01%
4	นางอมอร กัณระรักษา ³	1	<0.01%
รวม		325,000	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN

/2 นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ เป็นอดีตคู่สมรสของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นพ่อบุญธรรมของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/3 นางอมอร กัณระรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

4) บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	2,009,991	99.99%
2	นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ ¹	6	<0.01%
3	นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ ²	2	<0.01%
4	นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง ³	1	<0.01%
รวม		2,010,000x	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ ตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN

/2 นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ เป็นอดีตคู่สมรสของนายปกรณ์ บุรณุปกรณ์ (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นพ่อนุญชรรมของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

/3 นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

5) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	5,593,985	99.99%
2	นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ ¹	4	<0.01%
3	นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง ²	4	<0.01%
4	นางสาวอรสิริน บุรณุปกรณ์ ³	1	<0.01%
5	นางเอมอร กัณระรักษา ⁴	1	<0.01%
6	นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ ⁵	2	<0.01%
7	นายณรงค์ พาณิชย์พิศาล ⁶	1	<0.01%
8	นางสาวสาวิกา พาณิชย์พิศาล ⁷	1	<0.01%
9	นางสาวสมจิตร์ บุรณุปกรณ์ ⁸	1	<0.01%
รวม		5,594,000	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ ตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN

/2 นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

/3 นางสาวอรสิริน บุรณุปกรณ์ เป็นน้องสาวของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

/4 นางเอมอร กัณระรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ และนางสาวอรสิริน บุรณุปกรณ์

/5 นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ เป็นอดีตคู่สมรสของนายปกรณ์ บุรณุปกรณ์ (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นพ่อนุญชรรมของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

/6 นายณรงค์ พาณิชย์พิศาล เป็นคู่สมรสของนางสมร พาณิชย์พิศาล (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นพี่ของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

/7 นางสาวสาวิกา พาณิชย์พิศาล เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

/8 นางสาวสมจิตร์ บุรณุปกรณ์ เป็นพี่ของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

6) บริษัท ทีชาพร จำกัด (TCP) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	98	98.00%
2	นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ ¹	1	1.00%
3	นางสาวธารทิพย์ บุรณุปกรณ์ ²	1	1.00%
รวม		100	100.00%

หมายเหตุ: /1 นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ เป็นอดีตคู่สมรสของนายปกรณ์ บุรณุปกรณ์ (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นพ่อนุญชรรมของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์

/2 นางสาวธารทิพย์ บุรณุปกรณ์ เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิทร บุรณุปกรณ์



1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนที่เรียกชำระแล้ว 1,500 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,500 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่มีการออกและเสนอขายหลักทรัพย์แปลงสภาพ หรือตราสารหนี้ประเภท หุ้นกู้ ตั๋วเงิน

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิหลังจากหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะของบริษัท อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นกับกระแสเงินสด แผนการลงทุน เงื่อนไขทางกฎหมาย โดยบริษัทต้องคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมของปัจจัยอื่น ๆ ในอนาคต และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มติคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้หากเห็นว่ามี ความเหมาะสมและไม่กระทบต่อการทำงานของบริษัท โดยจะต้อง รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่ผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิหลังจากหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะของบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นกับกระแสเงินสด แผนการลงทุน เงื่อนไขทางกฎหมาย โดยบริษัทย่อยต้องคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมของปัจจัยอื่น ๆ ในอนาคต และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มติคณะกรรมการบริษัทย่อยที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเพื่ออนุมัติ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้หากเห็นว่ามี ความเหมาะสมและไม่กระทบต่อการทำงานของบริษัทย่อย โดยจะต้องรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป ทั้งนี้ ในข้อบังคับบริษัทย่อยยังมีการกำหนดว่า กรณีบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลต่ำกว่านโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ คณะกรรมการบริษัทย่อยจะต้องเสนอขอและได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ ORN เสียก่อน คณะกรรมการบริษัทย่อยจึงจะสามารถนำเสนอวาระขออนุมัติการจ่ายเงินปันผลไม่ผ่านการจ่ายเงินปันผลประจำปีหรือการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลบริษัทย่อย



2. การบริหารจัดการ ความเสี่ยง



2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง เพื่อระบุและกำหนดกลยุทธ์แนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงบนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ไม่ว่าจะเป็นการป้องกันหรือบรรเทาความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของธุรกิจของบริษัท หรือผู้ถือหุ้นได้ บริษัทกำหนดนโยบาย โครงสร้าง และขั้นตอนบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นกรอบและแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และให้มั่นใจได้ว่ามีกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการควบคุมความเสี่ยงที่ได้รับไว้ได้อย่างเหมาะสม

นโยบายบริหารความเสี่ยง

1. บริษัทกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
2. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกิจการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ การพัฒนา และมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วัตถุประสงค์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นกับผู้ที่เกี่ยวข้อง
3. บริษัทกำหนดแนวทางป้องกัน และบรรเทาความเสี่ยงที่จะเกิดจากการดำเนินงานของบริษัทเพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายหรือสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลของการปฏิบัติตามแนวทางการควบคุมความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
4. บริษัทส่งเสริม และพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

แผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีความมุ่งมั่นตั้งใจดำเนินงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยนำหลักการบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กร (ERM : Enterprise Risk Management) ตามกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงของ COSO : Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ซึ่งเป็นแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่มีมาตรฐานในระดับสากลมาใช้เป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท รวมถึงจัดให้มีการสอบทานปัจจัยความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาความเสี่ยงจากการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และการวิเคราะห์สภาวะการแข่งขันทางอุตสาหกรรมจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือสิทธิประโยชน์ นอกจากนี้ยังได้พิจารณาจากปัจจัยภายใน เช่น วัตถุประสงค์ กลยุทธ์ และกระบวนการปฏิบัติงานทางธุรกิจ รวมถึงหน่วยงานต่าง ๆ ภายในในองค์กร เพื่อบริหารความเสี่ยงองค์กรในภาพรวม ซึ่งคณะกรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกระดับ ได้นำไปเป็นแนวทางและประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสม โดยตระหนักถึงความรับผิดชอบตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงนั้นประสพผลสำเร็จสูงสุดอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

บริษัทได้นำเอาแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้ โดยกำหนดขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย 6 ขั้นตอน ดังนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting) กำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจได้แก่ กำหนดวัตถุประสงค์ของงานให้ชัดเจนให้สอดคล้องกับนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ของบริษัท และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเบี่ยงเบนจากระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)
2. ระบุเหตุการณ์ (Event Identification) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาและระบุเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งอาจเป็นเหตุการณ์ทั้งที่เป็นผลดีและผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก โดยพิจารณาทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและการกำกับดูแลที่ดี (ESG) รวมถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ที่ส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายขององค์กร เพื่อทำความเข้าใจกับสถานการณ์นั้น และเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องสามารถพิจารณากำหนดแนวทางและแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี
3. ประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประเมินความเสี่ยง โดยการจำแนกและพิจารณาลำดับความสำคัญของความเสี่ยงที่มีอยู่ 5 ระดับ คือ ระดับความเสี่ยงสูงมาก สูง ปานกลาง ต่ำ จนถึงระดับความเสี่ยงต่ำมาก และประเมินใน 2 มิติ คือโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) ที่มีผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร และความรุนแรงของผลกระทบ (Impact) จากเหตุการณ์นั้น ๆ

4. การจัดการความเสี่ยง (Risk Response) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในแต่ละความเสี่ยงพิจารณาหาวิธีการจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ต้นทุนที่ใช้ไปกับผลประโยชน์ที่จะได้รับการตอบสนองความเสี่ยงอาจเลือกใช้ได้มากกว่าหนึ่งวิธีการเพื่อลดระดับความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์ และลดระดับความรุนแรงที่ส่งผลกระทบต่อองค์กร
5. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities) เมื่อได้ระบุความเสี่ยงแล้ว คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในแต่ละความเสี่ยงจะได้พิจารณากำหนดแนวทางในการจัดการความเสี่ยง หรือกิจกรรมการควบคุม โดยกำหนดนโยบาย และแนวทางกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทได้มีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอ ตามสภาพแวดล้อมภายในตามลักษณะธุรกิจ ตามโครงสร้างและวัฒนธรรมขององค์กร
6. ติดตามและประเมินผล (Monitoring) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจัดให้มีการติดตาม ทบทวน และประเมินผลการบริหารความเสี่ยง โดยรายงานต่อผู้บังคับบัญชา รวมถึงกำหนดให้มีสัญญาณเตือนการเกิดเหตุการณ์เสี่ยง (Risk) ในแต่ละความเสี่ยง ติดตามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการความเสี่ยงได้ถูกนำไปใช้ในทุกระดับของบริษัทอย่างเหมาะสม และความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทได้รับการรายงานต่อผู้รับผิดชอบ เพื่อเตรียมพร้อมในการรับมือกับความเสี่ยงที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นด้วย และได้นำเสนอรายงานผลการตรวจติดตามต่อคณะกรรมการบริษัท

2.2 ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูงและความสำเร็จของโครงการที่พัฒนาและโครงการในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหนึ่งที่มีการแข่งขันสูงจากผู้ประกอบการในพื้นที่ ทั้งรายใหญ่และรายเล็ก รวมถึงผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความได้เปรียบการแข่งขันด้านแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพหลาย ๆ แห่ง อีกทั้งยังมีผู้ประกอบการรายใหม่ที่เข้ามาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ที่เป็นจังหวัดที่เป็นหัวเมืองหลักเมืองหนึ่งของประเทศไทยและเป็นจังหวัดที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นอันดับ 1 ของภาคเหนือ นอกจากนี้ โครงการที่แล้วเสร็จและโครงการที่กำลังก่อสร้างจำนวนมากในตลาดมีความหลากหลายในหลายทำเล และรูปแบบของที่อยู่อาศัย ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละรายต้องพิจารณากลยุทธ์ในการขายอย่างรอบคอบมากขึ้น เพื่อแข่งขันกำลังซื้อของลูกค้า และมีอีกหลายปัจจัยที่อาจกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ อาทิ ความต้องการของผู้บริโภคที่ลดลงหรือเปลี่ยนแปลงไป การเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้อง ฝั่งเมือง



ภาวะเศรษฐกิจ นโยบายด้านดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทย นโยบายของต่างประเทศในการสนับสนุนการลงทุนในประเทศไทย ตลอดจน จรรยาบรรณและค่านิยมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ ความต้องการซื้อ กำลังซื้อของลูกค้า และต้นทุนโครงการ ปัจจัยข้างต้นนี้ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทถือได้ว่าเป็นหนึ่งในผู้นำอันดับต้น ๆ ของ ผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วย กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มากกว่า 17 ปี ทำให้ผู้บริหารมีความเข้าใจถึงธุรกิจไม่แพ้ในด้านทำเล คู่แข่ง กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ผังเมือง และเข้าใจถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้า จากการทำการศึกษารายละเอียด เก็บข้อมูล และประมวลผลข้อมูล ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการได้ ในหลากหลายแง่มุม เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการออกแบบผลิตภัณฑ์ ให้ตอบโจทย์ลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของความสวยงาม ความหลากหลาย ความปลอดภัย พื้นที่สีเขียว พื้นที่ส่วนกลางที่ครบครัน กลุ่มบริษัทมี ผลิตภัณฑ์หลากหลายทั้งคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ บนคุณภาพมาตรฐานการก่อสร้างตามนโยบายการ ประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ที่สามารถตอบโจทย์ทั้งกลุ่มลูกค้าระดับ กลางถึงบน ทั้งที่เป็นลูกค้าชาวไทยไม่ว่าจะเป็นคนในจังหวัดเชียงใหม่ หรือคนต่างจังหวัดก็ตาม หรือลูกค้าชาวต่างชาติ ทั้งนี้ โครงการแนวราบ ทุกโครงการกลุ่มบริษัทจะทยอยสร้างและขายให้สอดคล้องกับ ความต้องการซื้อของผู้บริโภคด้วยเพื่อลดความเสี่ยงจากปัจจัยดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มบริษัทสามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้รองรับ การเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละช่วงเวลาได้ทันที

2.2.2 ความเสี่ยงด้านการพึ่งพิงนายหน้าในการเป็น ช่องทางจำหน่ายกับลูกค้าต่างชาติสำหรับ โครงการแนวสูง

การทำการตลาดโครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัทที่สามารถ จำหน่ายห้องชุดแก่ลูกค้าต่างชาติได้ ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ใน อัตราส่วน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมดในอาคารที่ได้จดทะเบียน ซึ่งบริษัท มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ที่กล่าว ลูกค้าต่างชาติส่วนใหญ่โดยเฉพาะลูกค้า ชาวจีนจะมาจากการแนะนำช่องทางนายหน้าที่ขึ้นทะเบียนของบริษัท ซึ่งต้องมีสถานะเป็นนิติบุคคลทั้งหมด โดยสัญญาแต่งตั้งนายหน้าจะ มีรูปแบบเป็นสัญญาปีต่อปีแยกแต่ละโครงการ ในปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จากลูกค้าต่างชาติอยู่ที่ 263.52 ล้านบาท 198.14 ล้านบาท 807.99 ล้านบาท และ 401.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 53.70% 61.13% 73.22% และ 58.69% ของรายได้จากการขายในแต่ละปีตามลำดับหรือ คิดเป็นสัดส่วน 30.53% 29.29% 52.73% และ 38.62%

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ทราบถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีนโยบาย รักษาความสัมพันธ์อันดีกับนายหน้าทุกรายที่ขึ้นทะเบียนกับกลุ่มบริษัท มากกว่า 10 รายอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา และคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบ จากความเสี่ยงดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้งยังมีการจ้างพนักงาน ขายที่พูดภาษาจีนและภาษาอื่น ๆ ประจำแต่ละโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงกลุ่มบริษัทได้มีการกระจายการลงทุนไปยังโครงการแนวราบ มากขึ้นซึ่งเน้นการขายผ่านพนักงานขายของกลุ่มบริษัทเองสำหรับแต่ละ โครงการ โดยมีแผนพัฒนาโครงการในปี 2566 - 2567 จะเปิดโครงการ แนวราบ 6 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 3,648.03 ล้านบาท และ โครงการแนวสูง 3 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 1,515.81 ล้านบาท



2.2.3 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้าลูกค้าสัญชาติจีนจากสาธารณรัฐประชาชนจีน

จังหวัดเชียงใหม่เป็นหนึ่งในจังหวัดหัวเมืองท่องเที่ยวในประเทศไทย ที่ถูกชาวต่างชาติจับตามองในการเข้ามาพักอาศัย ท่องเที่ยว ลงทุน รวมถึงมาพำนักระยะยาว (Long Stay) ทั้งนี้ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาบริษัทมีความนิยมของกลุ่มลูกค้าชาวจีน เข้าซื้อห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะซื้อเพื่อพักอาศัยเอง หรือซื้อเพื่อลงทุนก็ตาม สำหรับการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายให้กับลูกค้าต่างชาติในสัดส่วนค่อนข้างสูง โดยเฉพาะลูกค้าสัญชาติจีนจากสาธารณรัฐ

ประชาชนจีนเป็นสำคัญ โดยในปี 2563 - ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมให้ลูกค้าชาวจีนคิดเป็นสัดส่วน 29.71% 26.44% 52.00% และ 36.11% ของยอดขายรายได้จากการขายในแต่ละปี แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะสัดส่วนรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมให้ลูกค้าชาวจีนต่อรายได้จากการขายห้องชุดจะคิดเป็นสัดส่วน 52.26% 55.17% 72.20% และ 54.88% ตามลำดับ ทั้งนี้ สัดส่วนในการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมของบริษัทเป็นไปตามนโยบายและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ว่าด้วยให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในอัตราส่วน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมด

ตารางแสดงสัดส่วนรายได้จากการขายจำแนกตามสัญชาติของลูกค้า

ลำดับ	สัญชาติ	ปี 2563			ปี 2564			ปี 2565			ปี 2566		
		สัดส่วน (ร้อยละ)			สัดส่วน (ร้อยละ)			สัดส่วน (ร้อยละ)			สัดส่วน (ร้อยละ)		
		แนวสูง	แนวราบ	รวม	แนวสูง	แนวราบ	รวม	แนวสูง	แนวราบ	รวม	แนวสูง	แนวราบ	รวม
1	สัญชาติไทย	46.30	100.00	69.47	38.87	100.00	70.71	26.79	100.00	47.27	41.31	100.00	61.38
2	สัญชาติจีน ¹	52.26	-	29.71	55.17	-	26.44	72.20	-	52.00	54.88	-	36.11
3	สัญชาติอื่น ๆ ²	1.44	-	0.82	5.95	-	2.85	1.01	-	0.73	3.81	-	2.51
รวม		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ /1 สัญชาติจีน หมายถึง สาธารณรัฐประชาชนจีน และฮ่องกง โดยมีลูกค้าส่วนใหญ่เป็นคนสัญชาติจีนจากสาธารณรัฐประชาชนจีนเป็นสำคัญ
/2 ลูกค้าสัญชาติอื่น ๆ ประกอบด้วย ไต้หวัน อเมริกา ญี่ปุ่น เมียนมาร์ เป็นต้น

จากสัดส่วนการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าชาวจีนข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่า บริษัทมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความต้องการและกำลังซื้อของลูกค้าชาวจีนจากสาธารณรัฐประชาชนจีน หากมีปัจจัยต่าง ๆ อาทิภาวะเศรษฐกิจในจีนที่ชะลอตัว ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจีนจากการประกาศล้มละลายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในจีน สงครามการค้าระหว่างจีนกับสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ผลจากปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ อาจจะทำให้กำลังซื้อของลูกค้าสัญชาติจีนลดลงหรือเกิดการชะลอการซื้อห้องชุดโครงการแนวสูง รวมถึงอาจเกิดการยกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุดในโครงการของบริษัท ซึ่งเหตุการณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และรายได้ในอนาคตของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารบริษัทวิเคราะห์แล้วพบว่าประเด็นปัญหาภาวะเศรษฐกิจในจีนหรือการประกาศล้มละลายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่หลายรายในจีน ไม่ได้กระทบกับผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมากนัก เนื่องจากลูกค้าชาวจีนที่ตัดสินใจซื้อห้องชุดในโครงการของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มักมีกำลังซื้อที่แท้จริง วัตถุประสงค์อันชัดเจน ๆ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของลูกหลานที่เข้ามาศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาหรือระดับปริญญาในจังหวัดเชียงใหม่

ซึ่งมีสถาบันการศึกษานานาชาติมากกว่า 20 สถาบัน ข้อมูลสนับสนุนอีกประการหนึ่ง คือ การยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของลูกค้าชาวจีนตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปี 2566 มีจำนวนไม่ถึง 10 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนไม่ถึง 15% ของยอดจองซื้อโดยกลุ่มลูกค้าชาวจีน อีกทั้งที่ผ่านมาบริษัทมีกลยุทธ์การตลาดในการขายที่อยู่อาศัยให้ทั้งกลุ่มลูกค้าชาวไทยและขยายตลาดในกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติอื่น ๆ นอกเหนือจากลูกค้าชาวจีนจากสาธารณรัฐประชาชนจีน เพื่อให้ครอบคลุมฐานลูกค้าที่กว้างขึ้นจากประเทศอื่นในโซนเอเชีย อาทิ ไต้หวัน ญี่ปุ่น เมียนมาร์ เป็นต้น รวมถึงลูกค้าต่างชาติจากทางฝั่งโซนยุโรป และฝั่งโซนตะวันตก อาทิ สหรัฐอเมริกา และฝรั่งเศส เป็นต้น โดยจากการเปิดขายโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูง (High rise) ที่เปิดขายเมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 กลุ่มบริษัทมียอดขายรอโอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 244.79 ล้านบาท คิดเป็นความคืบหน้าการขาย 18.89% ของมูลค่าโครงการ โดยแบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าสัญชาติไทยสัดส่วน 6.37% ลูกค้าสัญชาติจีนจากสาธารณรัฐประชาชนจีน 0.26% ไต้หวัน 9.49% และสัญชาติอื่น ๆ 2.77% เช่น สิงคโปร์ ญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา ฝรั่งเศส เป็นต้น จะพบว่ากลุ่มบริษัทมีการกระจายกลุ่มลูกค้าเป็นชาวไต้หวันและสัญชาติอื่น ๆ เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นกลยุทธ์การตลาดที่พึ่งพิงกลุ่มลูกค้าชาวจีนจากสาธารณรัฐประชาชนจีน และเป็นการเพิ่มกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเทศอื่นมากขึ้น



2.2.4 การกระจุกตัวของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

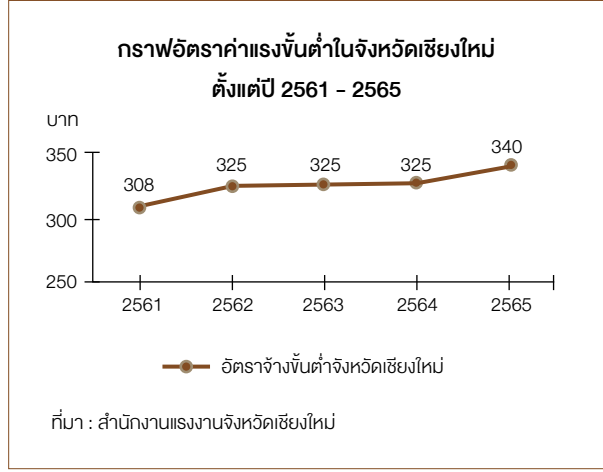
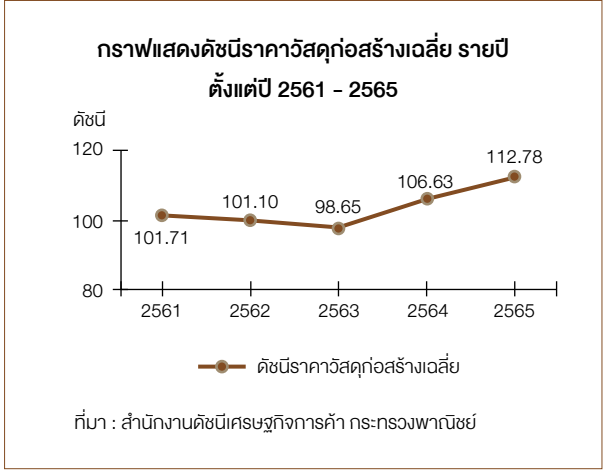
กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ จึงมีความเสี่ยงหากมีปัจจัยต่าง ๆ มากกระทบในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งกล่าวอยู่ในความเสี่ยงข้อ 2.2.1 แล้วนั้น อาทิ การแข่งขันสูง ความต้องการซื้อที่ลดลง การเปลี่ยนแปลงของผังเมือง นโยบายของทางภาครัฐ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมองว่าจังหวัดเชียงใหม่เป็นหัวเมืองหลักเมืองหนึ่งของประเทศไทย สถิติจากสำนักทะเบียนกลางปี 2565 จังหวัดเชียงใหม่มีประชากรอยู่อาศัยกว่า 1.79 ล้านคน เป็นอันดับ 4 ของประเทศไทย และอันดับ 1 ของภาคเหนือ นอกจากนี้ปัจจัยหนึ่งที่สำคัญมาจากการที่มีนักท่องเที่ยวมาเยือนจากทั่วโลกเฉลี่ยมากกว่า 8.7 ล้านคนต่อปี 80% เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยและอีก 20% เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งเพิ่มขึ้น 1.38 ล้านคนเมื่อเทียบกับปี 2564 และจากการจัดอันดับเมืองที่ดีที่สุดในโลกในปี 2565 โดย Travel Leisure จังหวัดเชียงใหม่ถูกโหวตอยู่ในลำดับที่ 7 จาก 25 เมืองที่ดีที่สุดในโลก ทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นหนึ่งในเมืองที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศไทยและต่างชาติให้มาท่องเที่ยว และพำนักอาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเป็นแหล่งพำนักระยะยาว (Long Stay) โดยมีสาเหตุดังนี้ 1) จังหวัดเชียงใหม่มีอัตราค่าครองชีพที่ถูกกว่าประเทศอื่น ๆ ได้พักผ่อนและได้ท่องเที่ยวในเวลาเดียวกัน และยังมีคุณภาพชีวิตที่ดีไม่ต่างกับการใช้ชีวิตในประเทศต่าง ๆ เหล่านี้ 2) เพื่อรักษาอาการเจ็บป่วย อาทิเช่น โควิด-19,

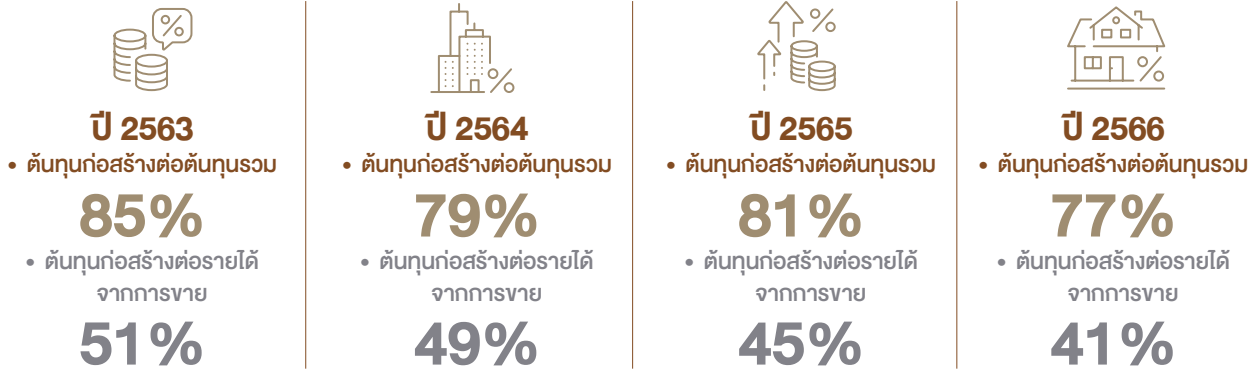
โรคสมองเสื่อม, โรคหัวใจ เป็นต้น เพราะอัตราค่าการรักษาพยาบาลของประเทศเหล่านั้นมีอัตราที่สูง จึงทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นอีกหนึ่งเป้าหมายของการรักษาอาการเจ็บป่วยที่มีคุณภาพและค่ารักษาที่ไม่แพงด้วยปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ สะท้อนให้เห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ของเชียงใหม่ยังคงเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่ก็ยังคงมีความเสี่ยงไม่มากนัก ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีแผนระยะยาวที่จะขยายไปจังหวัดอื่นก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีขนาดธุรกิจที่เติบโตขึ้นถึงระดับหนึ่ง

2.2.5 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงงานก่อสร้าง โดยมีต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลัก ซึ่งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะวัสดุเหล็ก วัสดุนานโครงสร้างอื่น ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ราคาเหล็กมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ตามทิศทางราคาเหล็กในตลาดโลกและอุปทานส่วนเกินที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากการขาดแคลนแร่เหล็ก และผลกระทบของการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนพลังงานจากภาวะความขัดแย้งของรัสเซีย - ยูเครน ซึ่งกระทบต่อเนื่องต่ออุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างด้วย (ที่มา: ศูนย์วิจัยกิจการไทย) ในส่วนของต้นทุนค่าแรงมีการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามนโยบายของภาครัฐโดยจังหวัดเชียงใหม่กำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่ 340 บาทต่อวัน ทั้งนี้ จากปัจจัยทั้งค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่กล่าวอาจส่งผลต้นทุนที่สูงขึ้นและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทได้



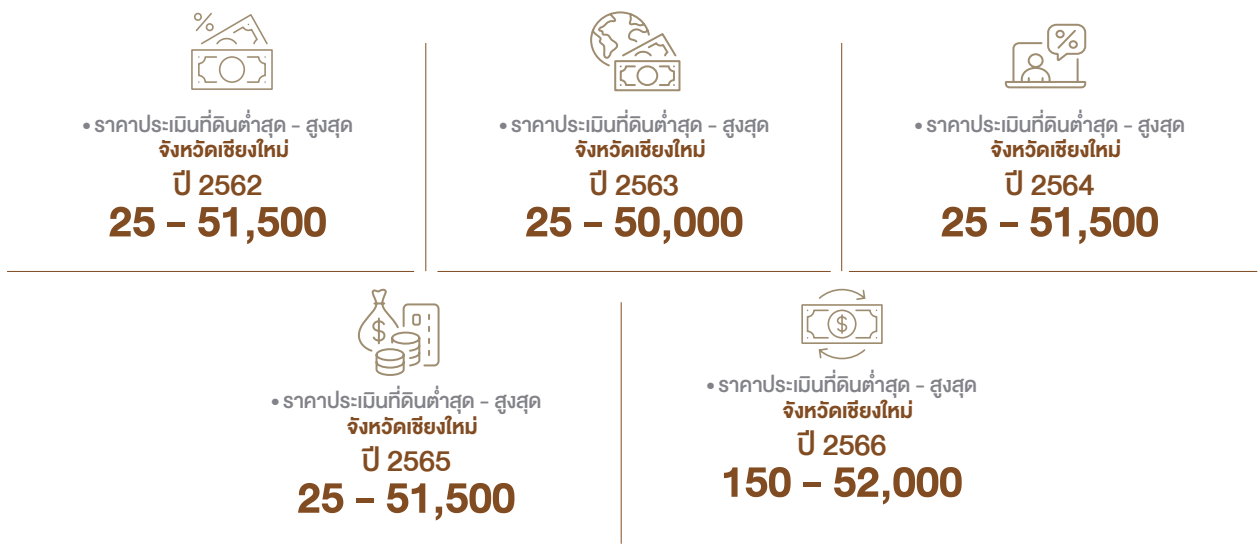
อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินของกลุ่มบริษัท ต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 77% - 85% ของต้นทุนรวมในปี 2563 - ปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาความสามารถในการทำรายได้เมื่อเทียบกับต้นทุนค่าก่อสร้าง (ไม่รวมที่ดิน) กลุ่มบริษัทมีอัตราต้นทุนก่อสร้างต่อรายได้รวมทั้งที่ต่อเนื่องในช่วง 43% - 51% ในปี 2563 - ปี 2566 แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการทำกำไรอย่างต่อเนื่อง แม้จะมีการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงก็ตาม โดยก่อนการพัฒนาโครงการนั้น กลุ่มบริษัทจะวิเคราะห์ว่าสามารถทำโครงการหรือผลิตภัณฑ์ใด สำหรับกับกลุ่มลูกค้าใด แล้วจึงนำมาประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ ความสามารถในการทำกำไรก่อนการพัฒนาโครงการ



นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างที่มีราคาผันผวนสูง เช่น เหล็กโครงสร้างคาน เสริม ปูน ผนังสำเร็จรูป Precast Concrete เป็นต้น เนื่องจากกลุ่มบริษัทสามารถเจรจา กับซัพพลายเออร์ได้ทั้งในเรื่องของปริมาณและราคาที่เหมาะสมกว่า ล่วงหน้า และเป็นการจัดซื้อตามแผนการก่อสร้างโดยไม่เก็บต้นทุนวัสดุ ก่อสร้าง ในส่วนวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ เช่น วัสดุประกอบงานฐานราก งานก่อฉาบ งานระบบ ปูน หิน ดิน ทราย อิฐมอญ เหล็ก กระเบื้อง ปูพื้น - ผนัง รวมไปถึงงานระบบอื่น ๆ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบ ในการจัดซื้อตามแบบ และคุณภาพที่กลุ่มบริษัทกำหนด โดยกลุ่ม บริษัทจะตกลงราคาวัสดุก่อสร้างทั้งหมดกับผู้รับเหมาเป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับโครงการแนวราบกลุ่มบริษัทก็จะพัฒนาก่อสร้างบ้าน ตามแบบที่กลุ่มบริษัทกำหนด หรือ “บ้านพร้อมอยู่” และจัดให้มีการ ทบทวนงบประมาณการต้นทุนโครงการจนกระทั่งปิดต้นทุนโครงการ จากกระบวนการทั้งหมดที่กล่าว ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถทราบถึง ต้นทุนล่วงหน้า และสามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบของความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรง เพื่อ การรักษาอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายของ กลุ่มบริษัท

2.2.6 ความเสี่ยงการจัดหาที่ดินที่จะนำมาพัฒนา โครงการในอนาคตและราคาที่ดินมีแนวโน้มปรับตัว เพิ่มขึ้น

“ที่ดิน” เป็นหัวใจสำคัญในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่ประกอบธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และปัจจุบันนี้ที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมที่จะ นำมาพัฒนาโครงการนั้นมืออยู่อย่างจำกัด และมีการแข่งขันกันสูงของ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะบริเวณในตัวเมืองเชียงใหม่ และย่านเศรษฐกิจย่านดงในจังหวัดเชียงใหม่ เช่น ย่านนิมมานเหมินท์ เช่นกรีนฟอสต์วิล เชียงใหม่ เช่นกรีนเชียงใหม่แอร์พอร์ต ย่านเจ็ดยอด เป็นต้น ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดหาที่ดิน ที่มีผู้คนที่อยู่อาศัยหนาแน่น ใกล้ตัวเมือง และใกล้ย่านเศรษฐกิจของ จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ได้ในอนาคต รวมถึงการ จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนารอบนอกเมืองเชียงใหม่บนทำเล ที่กลุ่มบริษัทเล็งเห็นศักยภาพ ที่มีความสะดวกในการเดินทางเข้าเมือง หรืออยู่ใกล้สถานที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า ร้าน สะดวกซื้อขนาดใหญ่ โรงพยาบาล เป็นต้น ซึ่งความเสี่ยงด้านการจัดหา ที่ดินอาจกระทบต่อความต่อเนื่องของการพัฒนาโครงการและรายได้ของ กลุ่มบริษัท นอกจากนี้ การแข่งขันที่สูงในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน จังหวัดเชียงใหม่ ทำให้ราคาที่ดินที่มีศักยภาพเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนา โครงการนั้น ราคาสูงขึ้นตามไปด้วย อ้างอิงข้อมูลจากกรมธนารักษ์ ซึ่งต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้นอาจกระทบความสามารถในการทำกำไรของ กลุ่มบริษัท



ที่มา : กรมธนารักษ์



กลุ่มบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 17 ปี ในการคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพในการแข่งขัน โดยกลุ่มบริษัทมีการจัดหา ติดตาม และเก็บบันทึกรวบรวมข้อมูลที่ดินที่น่าสนใจอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการกันทีละแปลงจะสังเกตเห็นว่าที่ดินนั้นมีศักยภาพบนราคาที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารจะพิจารณาซื้อที่ดินแปลงนั้น มาเก็บไว้เพื่อรอนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งขึ้นกับแผนธุรกิจ สภาพคล่องทางการเงิน และความคุ้มค่าต่อการถือครอง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังเปิดช่องทางให้เจ้าของที่ดินและนายหน้าสามารถเสนอขายที่ดินให้กับกลุ่มบริษัทโดยตรงผ่านทางเว็บไซต์ <https://ornsirin.co.th/land-for-sale> โดยกลุ่มบริษัทจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินที่มีทำเลเหมาะสมและมีศักยภาพในการพัฒนา บนขนาดเนื้อที่ที่คุ้มค่า

2.2.7 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้รับเหมาก่อสร้างไม่สามารถก่อสร้างแล้วเสร็จได้ตามคุณภาพหรือระยะเวลาที่กำหนด

ปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพมาตรฐานตามแบบที่กำหนด และสำเร็จทันตามแผนการดำเนินงานคือ แรงงานผู้ก่อสร้าง ซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้มีแรงงานก่อสร้างเป็นของตนเองและไม่มีการว่าจ้างแรงงานเองโดยตรง แต่เป็นการว่าจ้างผ่านผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอก (outsource) โดยพิจารณาตามความเชี่ยวชาญ ความชำนาญของผู้รับเหมาแต่ละรายที่สอดคล้องกับลักษณะงาน โดยสามารถแบ่งการว่าจ้างผู้รับเหมาได้ดังนี้ โครงการแนวราบ กลุ่มบริษัทจะจ้างผู้รับเหมาสำหรับแปลงนั้น ๆ ในส่วนคอนกรีตเสริมเหล็ก กลุ่มบริษัทจะจ้างผู้รับเหมาเป็นส่วน ๆ ของงาน เช่น ระบบฐานราก ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบผนัง ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งกลุ่มบริษัทอาจมีความเสี่ยงกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบงานล่าช้า ไม่ทันตามระยะเวลาที่กำหนด เนื่องจากผู้รับเหมาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งงานตามกำหนดแต่คุณภาพงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ตลอดจนผู้รับเหมาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา ความเสี่ยงเหล่านี้อาจทำให้กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจไม่เป็นไปตามแผนที่กลุ่มบริษัทกำหนดไว้ และเกิดผลเสียหายในแง่ลบแก่กิจการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และอัตรากำไรของกลุ่มบริษัท

ตารางแสดงรูปแบบการพัฒนาโครงการ

โครงการที่พัฒนาช่วงปี 2560 - 2565	รูปแบบการพัฒนาโครงการ
โครงการแนวราบ ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 7 เดือนต่อ phase	
1. บีสฟ/ วงแหวน สันกำแพง	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควบคุมงานตั้งแต่เริ่มโครงการจนจบโครงการ • บริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างบางส่วน • บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาในงานก่อสร้าง 5 ราย (Turn key contract ต่อแปลงผู้รับเหมา 1 ราย)
2. บีสฟ/ สันทราย แม่ใจ	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควบคุมงานตั้งแต่เริ่มโครงการจนจบโครงการ • บริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างบางส่วน • บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาในงานก่อสร้าง 2 ราย (Turn key contract ต่อแปลงผู้รับเหมา 1 ราย)
3. อาบีแทก วงแหวน สันกำแพง	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควบคุมงานตั้งแต่เริ่มโครงการจนจบโครงการ • บริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างบางส่วน • บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาในงานก่อสร้าง 3 ราย (Turn key contract ต่อแปลงผู้รับเหมา 1 ราย)
4. บีสฟ/ รวมโชค	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทว่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานช่วงเริ่มโครงการ 1 ราย และบริษัทควบคุมงานต่อจนจบโครงการ • บริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างบางส่วน • บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาผลิตและติดตั้งผนังคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) 1 ราย • บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาส่วนงานสถาปัตยกรรมและงานระบบ 1 ราย

โครงการที่พัฒนาช่วงปี 2560 - 2565		รูปแบบการพัฒนาโครงการ
โครงการแนวสูง ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 1 ปี (ยกเว้น Astra sky river ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2 ปี)		
5. ARISE มหิดล	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทว่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงาน 1 ราย • บริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างบางส่วน • บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาเบ็ดเสร็จ 1 ราย 	
6. THE NEXT JEDYOD	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควบคุมงานตั้งแต่เริ่มโครงการจนจบโครงการ • บริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างบางส่วน • บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาเบ็ดเสร็จ 1 ราย 	
7. The ASTRA SKY RIVER	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทจ้างที่ปรึกษาควบคุมงาน 1 ราย • บริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างบางส่วน • บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมา ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - หมวดงานโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม : 1 ราย - หมวดงานระบบสุขาภิบาล 1 ราย - หมวดงานระบบไฟฟ้า : 1 ราย 	

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมา (outsourcer) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกระบวนการเปรียบเทียบในด้านต่างๆ เพื่อจัดทำระเบียบผู้รับเหมาเพื่อใช้พิจารณาในการว่าจ้างต่อไปในอนาคต มีการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินสำคัญ ดังนี้ ด้านราคารับเหมา ด้านระยะเวลาในการก่อสร้าง ด้านกระบวนการก่อสร้างและคุณภาพตรงตามมาตรฐาน ด้านความพร้อมของเครื่องจักรอุปกรณ์ และความเพียงพอของบุคลากรต่อปริมาณงาน และตรงตามประเภทงาน รวมไปถึงด้านความปลอดภัย ประกอบกับในปัจจุบันกลุ่มบริษัทเริ่มหันมาใช้ผนังคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) ซึ่งจะร่นระยะเวลาในการก่อสร้างงานลงมา นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีทีมวิศวกรและที่ปรึกษาโครงการในการควบคุมงานก่อสร้างประจำโครงการ เพื่อคอยติดตาม ควบคุมคุณภาพงาน และรายงานความคืบหน้าของโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและระยะเวลาที่กำหนด

2.2.8 ความเสี่ยงความเพียงพอของกระแสเงินสดของบริษัท ซึ่งมีแหล่งที่มาจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย

บริษัทประกอบธุรกิจลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งผลการดำเนินงานหรือรายได้หลักของบริษัทมาจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่บริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามแบบที่วางแผนไว้ และไม่สามารถจ่ายเงินปันผลไปยังบริษัทได้ ซึ่งเมื่อเกิดเหตุการณ์หรือปัจจัยต่างๆ ที่มากระทบกับการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทก็อาจจะได้รับผลกระทบไปด้วย ผู้บริหารบริษัทจึงเห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากลูกค้าจะต้องจ่ายชำระเป็นเงินสดทันทีเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กลุ่มบริษัทจึงมีกระแสเงินสดเพื่อนำไปผ่อนชำระคืน

หนี้สถาบันการเงินบางส่วนกระแสเงินสดส่วนที่เหลือจึงสามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้ อีกทั้งบริษัทยังมีนโยบายการจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิหลังจากหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะของบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด แผนการลงทุน เงื่อนไขทางกฎหมาย โดยบริษัทย่อมคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมของปัจจัยอื่น ๆ ในอนาคต และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการส่งตัวแทนจากบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยตามสัดส่วนเพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานและในกรณีบริษัทย่อยจะไม่จ่ายเงินปันผลตามนโยบายที่กำหนด คณะกรรมการบริษัทย่อยจะต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ORN เสียก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลบริษัทย่อย

2.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

2.3.1 ความเสี่ยงของการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ความเสี่ยงของการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินสามารถพิจารณาได้ 2 ประเด็น ได้แก่ สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance)

สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะใช้เงินทุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนประมาณ 70% ซึ่งเป็นสัดส่วนหลักของเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ทำให้กลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงหากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต



และอาจทำให้บริษัทมีข้อจำกัดในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากการเงิน

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีการรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและประวัติการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่ตรงตามกำหนด รวมถึงมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้มาโดยตลอด กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 เท่ากับ 0.46 เท่า 0.59 เท่า 0.54 เท่า และ 0.66 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงินกำหนด ที่ผ่านมามีสถาบันการเงินหลายแห่งให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อแก่กลุ่มบริษัทเพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ขยายกิจการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจมาโดยตลอด ประกอบกับภาพลักษณ์และแบรนด์ของกลุ่มบริษัทยังเป็นที่น่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มบริษัทจึงเชื่อว่ายังคงสามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้เพียงพอต่อการลงทุนพัฒนาโครงการในอนาคต นอกจากนี้ ภายหลังจากที่บริษัทนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจะมีช่องทางระดมทุนหรือจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพียงอย่างเดียว

สินเชื่อสำหรับผู้อยู่อาศัย (Post - Finance) ลูกค้ำของกลุ่มบริษัทมีการซื้อที่อยู่อาศัยโดยขอสินเชื่อ Housing Loan ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่สถาบันการเงินปรับความเข้มงวดในการขออนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจส่งผลให้ขอสินเชื่อยากขึ้นหรือบางกรณีไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อ หรือใช้เวลาในการพิจารณาสินเชื่อนาน กลุ่มบริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถขายสินค้าให้กับลูกค้าได้ในกรณีที่ลูกค้าไม่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ Housing Loan จากสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นของลูกค้าและช่วยเหลือในการจัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ล่วงหน้า พร้อมให้คำแนะนำลูกค้าในการยื่นขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมถึงการจัดหาและนำเสนอสินเชื่อจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยปัจจุบันมีการประสานความร่วมมือกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ที่จะให้การสนับสนุนการพิจารณาคุณสมบัติของลูกค้าผู้กู้เบื้องต้นอย่างรวดเร็ว ในกรณีที่ลูกค้าไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อ กลุ่มบริษัทก็จะมีขั้นตอนการนำเสนอแบบที่อยู่อาศัยประเภทอื่นให้กับลูกค้ารายนั้น ๆ ราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้า สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หากลูกค้าอยู่ระหว่างการรอพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินค่างวด เพื่อรอจนกว่าลูกค้าจะทราบผลการพิจารณาการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน อีกทั้ง กลุ่มบริษัทมีการจัดโปรแกรมขึ้นช่วยเหลือและส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้า เช่น ช่วยผ่อนชำระค่างวดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ 3 ปี เป็นต้น

2.3.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อต้นทุนการเงินของกลุ่มบริษัท จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 2 กุมภาพันธ์ และ 7 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 2.50% ต่อปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยเป็นผลจากอุทกภัยโลกและปัจจัยเชิงโครงสร้างหากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยมีการปรับเพิ่มสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานโครงการ และผลกำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทลดลงได้

อย่างไรก็ตาม การบริหารจัดการด้านการขายโครงการให้เป็นไปตามแผนสามารถนำมาชำระหนี้คืนให้กับสถาบันการเงินเดิมได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2563 2564 2565 และ ปี 2566 อยู่ที่ 0.06 เท่า 0.26 เท่า 0.29 และ 0.50 เท่าตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงฐานะทางการเงินที่เข้มแข็ง นอกจากนี้ หลังจากที่บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว กลุ่มบริษัทจะสามารถเพิ่มช่องทางระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ผ่านตลาดทุนได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มบริษัทมีโอกาสที่จะจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่า เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้

ผลกระทบต่อต้นทุนการเงินในการตัดสินใจซื้อของลูกค้ำ การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของลูกค้ำ เนื่องจากลูกค้ำส่วนใหญ่ใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย (Post Financing) อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระคืนหนี้จึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของลูกค้ำ หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอาจทำให้ลูกค้ำชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทติดตามศึกษาพฤติกรรมของลูกค้ำ และกำหนดราคาขายให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้ำที่สามารถซื้อเป็นเจ้าของได้ มีการกำหนดเงื่อนไขในการซื้ออย่างเหมาะสม เช่น การผ่อนค่างวด การให้คำแนะนำและประสานงานในการติดต่อวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เป็นต้น

2.4 ความเสี่ยงด้านกฎหมาย และกฎระเบียบ

2.4.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบ และข้อกำหนดต่าง ๆ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดขึ้นไม่บ่อยมากนัก อาทิ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรร ได้แก่ การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน ความกว้างของเขตทางและถนน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง กฎหมายอาคารชุด กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท รวมถึงระยะเวลาในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น และข้อจำกัดในการก่อสร้างอาจไม่ตรงกับแบบความต้องการของกลุ่มบริษัทได้



อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทติดตาม ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย กฎระเบียบ และภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง อีกทั้งกลุ่มบริษัทมีฝ่ายกฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญและให้คำปรึกษาในดำเนินการยื่นขออนุญาติกับหน่วยราชการ ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถวางแผนและรับมือ ปรับกลยุทธ์การดำเนินงานให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น

2.4.2. ความเสี่ยงจาก พ.ร.บ. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2565

สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้ตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ พ.ศ. 2562 (“พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) โดยยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือน) และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 (พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่) ที่มีผลบังคับใช้อย่างเป็นทางการปีภาษี 2563 - 2564 โดยปัจจุบันได้ประกาศการจัดเก็บตาม พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการจัดเก็บในภาษีตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป โดยการจัดเก็บอัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์และจัดเก็บภาษีตามมูลค่าที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะขั้นบันได (อัตราก้าวหน้า)

กลุ่มบริษัทมีที่ดินเปล่าเพื่อรอการพัฒนาและอยู่ระหว่างการพัฒนา และสินค้าคงเหลือ ตั้งแต่ปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 0.23 ล้านบาท 0.36 ล้านบาท 3.37 ล้านบาท และ 4.79 ล้านบาท ตามลำดับ (ปี 2564 ลดอัตราภาษี 90% ตามนโยบายภาครัฐ และปี 2565 เริ่มเก็บภาษีที่อัตราปกติ) ซึ่งกลุ่มบริษัทก็ไม่มียกเว้นภาษีที่ดินเปล่าในระยะเวลาที่นานเกินความจำเป็น และปรับปรุงแผนกลยุทธ์ให้ครอบคลุมที่ดินเปล่าให้เหมาะสมกับกลยุทธ์พัฒนาโครงการในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยในการพิจารณาแผนการลงทุนและขนาดโครงการต่างๆ จะรวมต้นทุนด้านการถือครองที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต

2.5 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

2.5.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นเกินกว่า 50%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ และนางสาวอรสิริ บุรณุปกรณ์ ซึ่งถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทชัยจิตตรา(1993)จำกัดรวมทั้งสิ้น 66.83% ของทุนชำระแล้ว รายดังกล่าวมีอำนาจในการแต่งตั้งกรรมการบริษัทส่วนใหญ่และมีอิทธิพลในการบริหารจัดการบริษัท รวมถึงการมีอำนาจควบคุมเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ยกเว้นกรณีที่ไม่มียกเว้นหรือความเสี่ยงในวาระใด ๆ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อย่างไรก็ตาม

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้จัดโครงสร้างการจัดการรวมถึงกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผ่านกลไกในการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจของกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมาจากกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเข้าทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระในการตรวจสอบการทำงานและการบริหารงานของบริษัทแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ บริษัทยังได้ว่าจ้าง บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เข้าทำหน้าที่เป็นหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ ดังนั้น บริษัทจึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกรายของบริษัทจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทอาจมีข้อจำกัดในการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในอนาคต

ในอนาคตบริษัทอาจมีการออกหลักทรัพย์หรือตราสารต่างๆ อาทิ หุ้นสามัญเพิ่มทุน ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุน (Stock Warrant) หรือใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSR) หรือหุ้นแปลงสภาพ เป็นต้น โดยอาจจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นสามัญตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในกรณีที่บริษัทเสนอหรือให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นสามัญในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนหรือสิทธิใดๆ ในรูปแบบใดๆ บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการเสนอขายตราสารดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทอาจไม่เสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์หรือตราสารดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นสามัญที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทย นอกจากนี้ ภายใต้กฎหมายที่ใช้บังคับ บริษัทอาจถูกห้ามมิให้เสนอขายหลักทรัพย์หรือตราสารดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นในบางประเทศ เว้นแต่ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างเช่น บริษัทไม่อาจเสนอสิทธิดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นสามัญที่มีสถานะเป็นบุคคลสัญชาติอเมริกัน (U.S. person) ตามความหมายตามกฎหมาย Regulation S ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา ค.ศ.1933 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่ (ก) มีแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกาดังกล่าว หรือ (ข) เป็นการเสนอขายสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นตามข้อยกเว้นภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา การปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือข้อกำหนดของกฎเกณฑ์อื่นในบางประเทศ อาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถใช้สิทธิในการซื้อหลักทรัพย์หรือตราสารตามสัดส่วนได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ลงทุนดังกล่าว (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ บริษัทไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศใดๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นต่างชาติสามารถใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนในอนาคต



3. การขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อความยั่งยืน



3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการความยั่งยืน

กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานอย่างเต็มที่ในการพัฒนาและขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยพิจารณาจากวิสัยทัศน์ ของบริษัท ดังที่ว่า “บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในใจลูกค้าด้านธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี สมบูรณ์แบบ” ทั้งพันธกิจ และกลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่ครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ที่สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนในทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืนของกลุ่มบริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมถึง นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม นโยบายการบริหารความเสี่ยง นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด (Whistle Blowing Policy) นโยบายสื่อสารภายในและภายนอกองค์กร นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับลูกค้า ลูกค้า และพนักงาน ซึ่งนโยบายที่ได้กล่าวมาเหล่านี้ กลุ่มบริษัทได้การนำมาใช้ควบคู่กับแนวปฏิบัติและเป้าหมายของกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับหลักปฏิบัติและเป้าหมายในระดับสากล

แนวปฏิบัติของบริษัท มีดังนี้

1. มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาลและการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. มุ่งพัฒนาทุกกระบวนการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และบริหารจัดการผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ
3. มุ่งพัฒนาการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกภาคส่วน โดยคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชน ตามแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน

กลุ่มบริษัทได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินการด้านความยั่งยืนที่ครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม ตามหลักเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจและตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างมีคุณภาพ ดังนี้

Ornsirin Core Value	เป้าหมายการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน
<p>Optimize</p> 	<p>ส่งมอบที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ดี มีคุณภาพ ให้แก่ลูกค้า โดยลูกค้าได้รับการรับรองคุณภาพตามมาตรฐานการก่อสร้างของบริษัท โดยมีคะแนนประเมินไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่บริษัทกำหนด</p>
<p>Responsive</p> 	<p>พร้อมปรับเปลี่ยนฉับไว การบริหารจัดการและประเมินความเสี่ยงในธุรกิจให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ การประเมินความเสี่ยงที่สำคัญทั้งในมิติของเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและมีการทบทวนความเสี่ยงอย่างน้อยปีละครั้งหรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท</p>
<p>Neat</p> 	<p>ร่วมกันคิด ประณีตในการเลือกใช้ชีวิต และการบริหารโครงการ โดยใช้หลักเกณฑ์มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม ทุกโครงการถูกออกแบบเพื่อลดการใช้พลังงาน</p>
<p>Service Excellence</p> 	<p>จริงใจในการให้บริการ ทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจของลูกค้าให้เพิ่มขึ้นในแต่ละปี เพิ่มข้อชมเชยให้มากขึ้น และลดข้อร้องเรียนให้น้อยลง</p>
<p>Innovation</p> 	<p>เพิ่มคุณค่าสรรค์สร้างสิ่งใหม่ พัฒนานวัตกรรมที่สนับสนุนการใช้ทรัพยากร การบริหารจัดการเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ เพื่อลดการใช้พลังงาน ลดการใช้กระดาษ ลดการสูญเสียและการสิ้นเปลือง โดยใช้ระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) เข้ามาช่วยในการบริหารจัดการ</p>
<p>Growth</p> 	<p>เติบโตใหญ่ไปพร้อมกัน บุคลากรได้รับการพัฒนาเพิ่มเติมความรู้และความสามารถตามแผนการพัฒนาบุคลากรพนักงาน มีชั่วโมงการฝึกอบรมไม่น้อยกว่าเกณฑ์มาตรฐาน 6 ชม./คน/ไตรมาส</p>
<p>Teamwork</p> 	<p>ร่วมใจเป็นหนึ่งเดียว สร้างความผูกพันของพนักงานในบริษัท โดยมีกิจกรรมร่วมกันไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง เพื่อเพิ่มความผูกพันและสร้างความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน</p>
<p>Integrity</p> 	<p>ซื่อสัตย์สุจริต พนักงานในทุกระดับได้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และบริษัทไม่พบข้อร้องเรียนด้านจรรยาบรรณธุรกิจตลอด 17 ปีที่ผ่านมา</p>

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value Chain)

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ดังนี้



ห่วงโซ่ธุรกิจ	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
1. การจัดหาที่ดินและแหล่งเงินทุน 	<ul style="list-style-type: none"> • จัดหาทำเลที่มีศักยภาพ ไม่มีปัญหาด้านคดีความ • จัดซื้อ/จัดจ้าง เจริญซื้อขายไปรษณีย์ • กำหนดกลุ่มลูกค้า และวิเคราะห์คู่แข่ง • จัดเตรียมแหล่งเงินทุน 	<ul style="list-style-type: none"> • พนักงาน • เจ้าของที่ดิน • ชุมชน • สถาบันการเงิน
2. การออกแบบโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> • การออกแบบพื้นที่โครงการ • การออกแบบอาคารให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค โดยยึดหลัก Human Centric • การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและทิวทัศน์โดยรอบ • การคิดสรรวิสัยทัศน์ในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ • การขออนุญาตก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> • พนักงาน • คู่ค้า • หน่วยงานภาครัฐ
3. การจัดซื้อจัดจ้าง 	<ul style="list-style-type: none"> • คัดเลือกผู้รับเหมาอย่างเป็นระบบ • จัดหาสินค้าและวัตถุดิบที่มีคุณภาพสูงจากผู้ผลิตหลายราย 	<ul style="list-style-type: none"> • พนักงาน • คู่ค้า
4. การขายและการตลาด 	<ul style="list-style-type: none"> • การให้ข้อมูลชัดเจนแก่ลูกค้า • การดูแลรักษาข้อมูลของลูกค้า • การสำรวจความพึงพอใจ • เครื่องมือที่ใช้ในการสื่อสารการตลาดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด 	<ul style="list-style-type: none"> • ลูกค้า • พนักงาน • สถาบันการเงิน • คู่ค้า
5. การก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> • มีเกณฑ์คัดเลือกผู้รับเหมา มีกระบวนการจัดซื้อ/จัดจ้าง ที่เป็นระบบ • คัดสรรวิสัยทัศน์ในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ • ดูแลด้านสภาวะแวดล้อมให้แก่ชุมชน ไม่กระทบต่อชุมชนรอบข้าง • การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดปริมาณการปล่อยมลภาวะ การทิ้งของเสียจากการก่อสร้างทั้งทางตรงและทางอ้อม 	<ul style="list-style-type: none"> • พนักงาน • คู่ค้า • ชุมชน • หน่วยงานภาครัฐ
6. การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์ 	<ul style="list-style-type: none"> • อำนวยความสะดวกด้านการซื้อขาย ขอสินเชื่อการตรวจรับ และแก้ไขงาน การโอนกรรมสิทธิ์ 	<ul style="list-style-type: none"> • ลูกค้า • พนักงาน • หน่วยงานภาครัฐ • สถาบันการเงิน
7. บริการหลังการขาย 	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและนิติบุคคลอาคารชุด • การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า (CRM) ดูแลรับเรื่องร้องเรียนผ่านทางออฟไลน์และออนไลน์ (Call Center) 	<ul style="list-style-type: none"> • ลูกบ้าน • พนักงาน

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การตอบสนองของบริษัท
1. ผู้ถือหุ้น (Shareholder) 	<ul style="list-style-type: none"> • ส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศและสังคม • เป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใสและเติบโต ได้อย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการอยู่ร่วมกับสังคม และสิ่งแวดล้อม • ผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้น และระยะยาว อันจะสะท้อนไปยังมูลค่าหุ้นของบริษัท 	<ul style="list-style-type: none"> • นโยบายการจ่ายเงินปันผล • หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น • รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น • ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญของบริษัท
2. พนักงานและลูกจ้าง (Employee) 	<ul style="list-style-type: none"> • ความมั่นคงและความก้าวหน้าในการทำงาน • การปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท • การได้รับค่าจ้างที่เป็นธรรม และเหมาะสมกับตำแหน่ง • สิ่งแวดล้อมในการทำงานที่ดี • ผู้บริหารเปิดรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน และลูกจ้าง 	<ul style="list-style-type: none"> • การรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน • การอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพ และส่งเสริมความก้าวหน้า • การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม • การกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เป็นธรรม
3. ลูกค้า (Customer) 	<ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่องและหลากหลาย • นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม • การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าหลังการขาย • การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย 	<ul style="list-style-type: none"> • รับฟังความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะผ่านเว็บไซต์ https://ornsirin.co.th/ • ให้คำแนะนำและคำปรึกษาในการเลือกซื้อสินค้า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า
4. คู่ค้า (Supplier) 	<ul style="list-style-type: none"> • มีกระบวนการจัดซื้อ/จัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพยกระดับการบริการให้ได้มาตรฐาน และบริษัทจะมีการประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน 	<ul style="list-style-type: none"> • ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนการทุจริตผ่าน Call Center : 053 - 333666 และเว็บไซต์ https://ornsirin.co.th/
5. ชุมชน (Community) 	<ul style="list-style-type: none"> • การดำเนินธุรกิจต้องไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> • ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสผ่าน Call Center : 053 - 333666 และเว็บไซต์ https://ornsirin.co.th/ • เสริมสร้างการเติบโตและคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน

3.3 การจัดการความยั่งยืนมิติสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ตลอดจนให้ความสำคัญกับการจัดการพลังงานอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญดูแล รักษาและใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ส่งเสริมการบริการจัดการของเสียจากทุกกระบวนการทำงานอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งปลูกจิตสำนึกพื้นฐานในการอยู่อาศัยของคนในสังคม ชุมชนให้สามารถอยู่ร่วมกันและใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างรู้คุณค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ทวีความรุนแรง และส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตจึงมีความมุ่งมั่น และวางแผนจัดการการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ ในเชิง นิเวศเศรษฐกิจอย่างสูงสุด รวมถึงลดผลกระทบเชิงลบ ที่อาจมีต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด บนพื้นฐานของการ ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการประเมินผลกระทบ ด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) อย่าง ครบครัด โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในมิติต่าง ๆ ได้แก่ การจัดการ พลังงาน และทรัพยากร อย่างคุ้มค่า การออกแบบและการใช้ทรัพยากรที่เป็นมิตรต่อ สิ่งแวดล้อมของ บริษัทฯ ได้แก่

- บริษัทฯ ดำเนินการตามกฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและข้อกำหนด กฎระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง กับสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ อย่างเคร่งครัด
- บริษัทฯ ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ โดยมีเป้าหมายให้มีการดำเนินการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิที่เกิดขึ้น และมุ่งมั่นที่จะเป็นส่วนหนึ่งในการก้าวเข้าสู่สังคมคาร์บอนต่ำ
- บริษัทฯ กำหนดให้มีการลดการใช้ทรัพยากรสิ้นเปลือง ลดการเกิดของเสีย โดยมีเป้าหมายในการนำขยะ จากสำนักงาน มากกว่าร้อยละ 50 ต่อปีกลับมาใช้ใหม่และรีไซเคิลใหม่เพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน
- บริษัทฯ กำหนดให้ดำเนินการลดการใช้พลังงานพร้อมติดตามผล มีแผนปรับปรุง การลงทุนในอุปกรณ์ และเทคโนโลยี ลดพลังงาน โดยมีเป้าหมายในการลดอัตราการใช้พลังงานลงอย่างน้อยร้อยละ 10 ต่อปี
- บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนา สร้างสรรค์นวัตกรรมและเทคโนโลยีรักษ์สิ่งแวดล้อม เพื่อส่งมอบผลิตภัณฑ์ ที่ตอบโจทย์ ทุกความต้องการ รวมถึงการสร้างโอกาสที่ดีให้กับสังคม เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการเติบโตร่วมกัน ของทุกฝ่ายบนพื้นฐานของ ความยั่งยืน
- บริษัทฯ กำหนดให้มีการดำเนินการเพื่อเสริมสร้างความรู้และตระหนักถึงความสำคัญและคุณค่าของสิ่งแวดล้อม และสภาพภูมิอากาศให้แก่พนักงาน ลูกค้า คู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับทุกกลุ่ม รวมถึงสนับสนุนและส่งเสริม กิจกรรม ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เพื่อสร้างจิตสำนึก และร่วมกันปกป้องรักษาสิ่งแวดล้อมตลอดจนทรัพยากรธรรมชาติต่าง ๆ อย่างยั่งยืนเพื่อส่งมอบ ให้แก่คนรุ่นต่อ ๆ ไป

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

1. การจัดการพลังงาน

พลังงานไฟฟ้าเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญในกระบวนการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อลดการใช้พลังงานในองค์กรและนำไปสู่การพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน กลุ่มบริษัทจึงเล็งเห็นความสำคัญของการรู้ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้ออกแบบอาคารและโครงการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม โดยพึ่งพาแสงและลมจากธรรมชาติ ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อาคารสำนักงาน ถนน และเลือกใช้วัสดุคุณภาพสูงเพื่อส่งเสริมการประหยัดการใช้พลังงานไฟฟ้า เช่น หลอดไฟประหยัดพลังงาน ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา (Solar Rooftop) เสาคอมโพสิทบนถนน เป็นต้น

1.1 การจัดการพลังงานภายในโครงการก่อสร้างของบริษัท

ในระหว่างการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทได้มีการใช้ไฟฟ้าจากโดยมีการติดตั้งมิเตอร์ชั่วคราวจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อใช้ในกิจกรรมสำหรับการก่อสร้าง เพื่อให้ในระหว่างการก่อสร้างมีไฟฟ้าใช้อย่างเพียงพอ และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชน และพื้นที่ใกล้เคียง

1.2 การจัดการพลังงานภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

กลุ่มบริษัทมีการติดตั้งไฟฟ้าภายในโครงการในระบบไฟฟ้าปกติ เพื่อใช้จ่ายไฟฟ้าให้กับบ้านหรืออาคารชุด และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ รวมถึงมีการใช้พลังงานทดแทนจากแสงอาทิตย์ โดยติดตั้งแผงโซลาร์เพื่อลดการใช้พลังงานจากระบบไฟฟ้าปกติของโครงการต่าง ๆ ดังนี้

- ติดตั้งเสาคอมโพสิทบนพื้นที่สวน (Main Park) ของโครงการ บีสิฟวงแหวน - สันกำแพง, โครงการ บีสิฟ - สันทรายแม่โจ้ และโครงการ ฮาบิแทก วังแหวน - สันกำแพง



- ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา (Solar Rooftop) พื้นที่สโมสรคลับเฮ้าส์ ของโครงการ บีสิฟ - สันทรายแม่โจ้ โครงการ ฮาบิแทก วังแหวน - สันกำแพง และโครงการ ฮาบิแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ โดยผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 5 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ประมาณ **7,200** กิโลวัตต์/ปี โดยปัจจุบันได้ทำการติดตั้งไปแล้ว จำนวน **3** โครงการ ซึ่งช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้รวม **21,600** กิโลวัตต์ สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า **97,200** บาท/ปี

- ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา (Solar Rooftop) ในโครงการดี เอสเคป มหิดล บ้านตัวอย่าง 1 หลัง ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 6 กิโลวัตต์ และโครงการ ฮาบิแทค - ซุปเปอร์ โฮมส์ ติดตั้งบ้านตัวอย่างจำนวน 3 หลัง ซึ่งผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ ได้ 2.2 กิโลวัตต์ และช่วยลดการประหยัดพลังงานได้ประมาณ 25% ต่อปี
- ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา (Solar Rooftop) สำนักงานขาย โครงการ บิลฟ์ รอมโซค ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 2.2 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 3,168 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 14,256 บาท/ปีและสำนักงานขาย โครงการ อะโรส เจริญเมือง ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 5 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 7,200 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 32,400 บาท/ปี
- บริเวณถนนส่วนกลางภายในโครงการทุกโครงการเปลี่ยนมาใช้หลอดไฟแอลอีดี (LED: Light Emitting Diode) แทนหลอดไฟแสงจันทร์หรือหลอดไฟฟลูออโรสเซสเซนต์ เพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า ซึ่งหลอดไฟ LED มีอายุการใช้งานที่ยาวนานและความร้อนต่ำจึงช่วยลดค่าไฟฟ้าได้ถึง 2 เท่าของค่าไฟฟ้าจากหลอดปกติ และไม่มีสารอันตราย ที่มีผลกระทบต่อมนุษย์และสิ่งแวดล้อม



1.3 การจัดการพลังงานภายในอาคารสำนักงาน

สำหรับภายในอาคารสำนักงาน กลุ่มบริษัทได้รณรงค์การประหยัดพลังงานไฟฟ้า โดยประชาสัมพันธ์ ติดป้ายประกาศ หรือบอกกล่าว เพื่อปลูกสร้างจิตสำนึก และขอความร่วมมือกับพนักงานทุกคน ปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางการประหยัดพลังงาน อาทิเช่น ปิดไฟฟ้าแสงสว่างระหว่างหยุดพักกลางวันหรือเมื่อเลิกใช้งาน ปิดเครื่องปรับอากาศเวลาพักเที่ยงและปิดก่อนเลิกใช้งาน 30 นาที ตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศที่ 25 - 26 องศาเซลเซียส เปลี่ยนการใช้หลอดไฟเป็นหลอด LED เพื่อลดการใช้พลังงาน ตั้งโปรแกรมให้คอมพิวเตอร์ปิดหน้าจออัตโนมัติหากไม่ใช้งานเกินกว่า 15 นาที และเครื่องถ่ายเอกสาร กดปุ่มพัก (Standby mode) เมื่อใช้งานแล้วเสร็จ เป็นต้น

ทั้งนี้ตั้งแต่ปลายปี 2564 เป็นต้นมากลุ่มบริษัทได้ให้บริษัทฯ เสนอติดตั้งแผงโซลาร์ (Solar Rooftop) ขนาด 50 กิโลวัตต์ ซึ่งผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 5,422 กิโลวัตต์ เพื่อลดค่าไฟฟ้าจากการใช้ไฟฟ้าในระบบไฟฟ้าปกติ

โดยในปี 2566 ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 45,640 กิโลวัตต์ สามารถประหยัดค่าไฟฟ้าคิดเป็นเงินจำนวน 272,604.50 บาทโดยประมาณ

การจัดการน้ำ

กลุ่มบริษัทบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่า คำนึงถึงปริมาณการใช้และผลกระทบต่อชุมชน ลดปริมาณการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ มีการคำนึงถึงการจัดการน้ำตั้งแต่การออกแบบโครงการ การก่อสร้าง จนถึงก่อสร้างแล้วเสร็จ อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังยึดการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ EIA (Environmental Impact Assessment) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

2.1 การจัดการน้ำภายในโครงการก่อสร้าง

ในระหว่างการก่อสร้างได้มีการใช้น้ำประปา โดยมีการขอติดตั้งมิเตอร์น้ำชั่วคราวจากการประปาส่วนภูมิภาค เพื่อใช้ในการก่อสร้าง เพื่อให้ในระหว่างการก่อสร้างมีน้ำใช้อย่างเพียงพอ และไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ น้ำประปาต่อชุมชน โดยรอบ และพื้นที่ใกล้เคียง

นอกจากนี้ ในทุกโครงการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทได้กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องจัดระบบจัดการน้ำเสียตามที่กฎหมายกำหนด โดยน้ำทิ้งที่ระบายออกจากโครงการก่อสร้างจะต้องมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำตามมาตรฐานน้ำเสีย เช่น การติดตั้งถังดักไขมันบริเวณจุดล้างชำระ การจัดทำระบบระบายน้ำลงสู่ท่อสาธารณะ หรือ นำน้ำที่ผ่านการใช้แล้ว หรือน้ำที่ผ่านการบำบัดคุณภาพแล้วมาใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมและปลอดภัยเพื่อลดการใช้น้ำเป็นต้น

2.2 การจัดการน้ำในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับการจัดการน้ำภายในโครงการ กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญต่อการบำบัดน้ำเสีย และปฏิบัติตามกฎหมายซึ่งกำหนดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพที่ดีอยู่เสมอเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดน้ำทั้งในโครงการ สโมสรคลับเฮาส์ เช่น ติดตั้งสุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำหรือมีอุปกรณ์ควบคุมการเปิด - ปิดน้ำอัตโนมัติ โถสุขภัณฑ์แบบ Dual Flush ที่มีปริมาณการใช้น้ำไม่เกิน 6 ลิตรต่อครั้ง ซึ่งประหยัดน้ำได้ถึง 50% ต่อการใช้ 1 ครั้ง แทนการใช้โถสุขภัณฑ์แบบ Single Flush เป็นต้น

2.3 การจัดการน้ำในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทมีการจัดการน้ำภายในอาคารสำนักงานใหญ่ และสำนักงานในโครงการ โดยควบคุมการใช้น้ำ เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดน้ำ รวมถึงมีมาตรการและขอความร่วมมือให้พนักงานปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างจิตสำนึกและปลูกฝังการใช้น้ำอย่างประหยัด อาทิ เช่น ใช้แก้วน้ำหรือภาชนะรองน้ำขณะล้างหน้า ล้างมือ ใช้น้ำประปาอย่างประหยัด หมั่นตรวจสอบการรั่วไหล ของน้ำอย่างสม่ำเสมอ เมื่อพบว่ามีก๊อกน้ำรั่วซึม แจ้งช่างให้แก้ไขทันที ปิดก๊อกน้ำ เมา ๆ แล้วปิดให้สนิทเมื่อเลิกใช้งานทุกครั้ง และไม่ปิดน้ำทิ้งไว้หรือปล่อยให้เกิดการรั่วไหลโดยมิได้มีการนำไปใช้ประโยชน์ เป็นต้น



2. การจัดการขยะ ของเสียและมลพิษ

การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทก่อให้เกิดของเสียและขยะมูลฝอยที่มาจากกระบวนการต่าง ๆ โดยกลุ่มบริษัทมีการ กำหนดนโยบายให้มีการลดการใช้ทรัพยากรสิ้นเปลือง ลดการเกิดของเสีย โดยมีเป้าหมายในการนำขยะจากสำนักงาน มากกว่า ร้อยละ 50 ต่อปีกลับมาใช้ใหม่และรีไซเคิล

ทั้งนี้ภายในปี 2566 กลุ่มบริษัทได้สนับสนุนแนวทางเรื่องการหมุนเวียนใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างคุ้มค่า (Circular Living) ด้วยการลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง ลดการเกิดของเสีย สนับสนุนการจัดการขยะพลาสติกและนำทรัพยากรมาหมุนเวียนใช้ซ้ำ หรือนำวัสดุที่ผ่านการผลิตซ้ำกลับมาใช้ใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน เช่น การใช้บานประตูประเภท UPVC วัสดุปูพื้น ประเภท SPC ที่มีความแข็งแรงทนทาน ลวดลายใกล้เคียงวัสดุธรรมชาติ และช่วยลดการใช้ทรัพยากรสามารถนำกลับไปรีไซเคิลใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ซึ่งแตกต่างจากวัสดุที่ทำมาจากธรรมชาติที่ต้องทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทมีการจัดการขยะและของเสียในกระบวนการดำเนินงานธุรกิจอย่างเป็นระบบตามหลักการ 3R (Reduce - Reuse - Recycle) และมีระบบการคัดแยกขยะตามประเภทที่มีประสิทธิภาพควบคู่ไปกับการสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยเริ่มจากการส่งเสริมการคัดแยกขยะภายในอาคาร และรณรงค์การลดขวดน้ำพลาสติกในสำนักงานใหญ่ ซึ่งการคัดแยกประเภทขยะจะสามารถนำขยะบางชนิดกลับมาใช้ประโยชน์ในด้านอื่นได้ใหม่

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีแนวทางในการคัดแยกขยะและลดการผลิตขยะมูลฝอยในอาคาร เช่น ลดการใช้ขวดน้ำดื่มพลาสติกในสำนักงานใหญ่ โดยการติดตั้งจุดน้ำดื่มซึ่งเป็นเครื่องกรองน้ำดื่ม ให้พนักงานได้กดน้ำดื่ม แทนการซื้อน้ำบรรจุขวดพลาสติกและรณรงค์การคัดแยกขยะ และกลุ่มบริษัทยังมีมาตรการจัดการผลกระทบด้านมลพิษทางอากาศ ดังนี้ ตรวจสอบสภาพรถและเครื่องยนต์ของรถบริษัท ทุกคันที่ใช้ในการทำงานให้อยู่ในสภาพดีเสมอ เพื่อลดการเกิดมลพิษ โดยโครงการจะไม่นำรถที่มีควันดำจากท่อไอเสียเกินค่ามาตรฐาน มาใช้ในโครงการ

3. การบริหารจัดการของเสียในโครงการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องจัดให้มีถังขยะขนาดใหญ่ ที่มีฝาปิดมิดชิด จัดตั้งอยู่ในบริเวณอาคารสำนักงานควบคุมการก่อสร้าง โดยขยะในพื้นที่ก่อสร้างมี 2 ประเภท คือ ขยะที่เกิดจากการก่อสร้าง และขยะที่เกิดจากคนงาน โดยตั้งเป้าหมายในการลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปกำจัดด้วยการนำขยะบางส่วนกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น เศษเหล็ก เศษไม้ ซึ่งขยะที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ ที่อยู่ในส่วนความรับผิดชอบของผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องนำออกจากพื้นที่ทั้งหมดเมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องควบคุมคนงานให้ทิ้งขยะมูลฝอยลงถังขยะที่จัดเตรียมไว้เท่านั้น และดำเนินการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยให้หน่วยงานเทศบาลประจำพื้นที่โครงการนั้น ๆ เข้ามาจัดเก็บเป็นประจำ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้มีการติดตามผลในการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาก่อสร้างต่อเนื่อง โดยให้หน่วยงานความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ

4. การบริหารจัดการของเสียในโครงการพักอาศัย

กลุ่มบริษัทได้สังเกตเห็นถึงผลกระทบจากปัญหาขยะที่เกิดขึ้น จึงได้จัดให้มีโครงการต้นแบบในด้านการจัดการขยะ โดยเริ่มต้นที่สำนักงานใหญ่ มีการจัดให้คัดแยกขยะและการกำจัดขยะที่ถูกต้อง และต่อยอดนำไปใช้ อย่างเป็นรูปธรรมในแต่ละโครงการ

5. การบริหารจัดการรักษาสิ่งแวดล้อมในงานก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานตามหลักเกณฑ์เพื่อตอบสนองนโยบายของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีนโยบายว่าจ้างบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม วิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมงานระบบประกอบอาคารที่มีความรู้ความสามารถ ในการออกแบบ ทำให้โครงการสามารถผ่านตามเกณฑ์มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (EIA) สำหรับมาตรการ นโยบาย และแผนงานแบ่งออกเป็น 2 ส่วนสำคัญ ได้แก่

1) การบริหารจัดการด้านความปลอดภัยในโครงการ (SAFETY PLAN) กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความปลอดภัยในการดำเนินงานในทุก ๆ ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการ ดังนั้นจึงมีการกำหนดแผนงานที่เน้นด้านความปลอดภัยในพัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนจัดเตรียมพื้นที่ก่อนการก่อสร้าง ขณะก่อสร้าง และภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยปรากฏอยู่ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมถึงระบุอยู่ในสัญญาาระหว่างกลุ่มบริษัทกับผู้รับเหมาทุกราย ในเรื่องของมาตรการความปลอดภัย ทั้งส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ก่อสร้าง พื้นที่ข้างเคียง และพนักงานก่อสร้างที่จะต้องมีการสวมหมวก และอุปกรณ์ป้องกันในขณะทำงาน หรือสำหรับบุคคลภายนอกที่รับอนุญาตให้เข้าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังกำหนดให้ทุกโครงการต้องมีการจัดทำแผนป้องกันกรณีเหตุฉุกเฉิน หรืออุบัติเหตุเพื่อเตรียมความพร้อมของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินขึ้นในพื้นที่โครงการ



2) การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบ กลุ่มบริษัทมีการกำหนดมาตรการในการดูแลสิ่งแวดล้อม ตามหลักการดูแลสิ่งแวดล้อม ภายใต้ข้อกำหนดของ EIA หรือมากกว่าข้อกำหนด โดยมีการจัดประชุมในพื้นที่ก่อสร้าง (Site Meeting) ทุกสัปดาห์เพื่อหาแนวทางควบคุม กำกับ ป้องกัน และติดตามผล



การป้องกันฝุ่นละอองระหว่างงานก่อสร้าง

1. จัดให้มีการกันล้อมอาคารด้วยวัสดุผ้าใบทึบ หรือโปรงแส หรือวัสดุอื่นที่เหมาะสม ปิดกันสิ่งก่อสร้างป้องกันเศษวัสดุก่อสร้าง ร่วงหล่น และฝุ่นละอองฟุ้งกระจายที่เกิดจากการก่อสร้าง
2. จัดให้มีการฉีดสเปรย์น้ำตามบริเวณสถานที่ก่อสร้าง เพื่อเป็นการดักฝุ่น และทำความสะอาดพื้นที่ก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันฝุ่นที่เกิดจากการก่อสร้าง มิให้ฟุ้งกระจายสู่ด้านนอกพื้นที่ก่อสร้าง
3. กำหนดให้รถบรรทุกดินในขณะขนดินเข้า - ออก พื้นที่ก่อสร้างต้องคลุมด้วยผ้าใบให้มิดชิด
4. จัดให้มีจุดล้างความสะอาด ล้อรถบรรทุก ก่อนจะออกจากบริเวณก่อสร้างทุกครั้ง

การอนุรักษ์ต้นไม้

สำหรับพื้นที่โครงการที่มีต้นไม้ใหญ่ กลุ่มบริษัทจะทำการออกแบบโครงการให้หน้าเอาต้นไม้ที่มีอยู่เดิมมาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ โดยการขุดล้อมย้ายต้นไม้ไปปลูกในที่ที่เหมาะสม แทนการตัดหรือโค่นต้นไม้ ออกจากพื้นที่



6. การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทได้มีการจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจหรือกิจกรรมต่างๆ ขององค์กร โดยได้รวบรวมข้อมูลจากสำนักงานใหญ่และสำนักงานโครงการได้ดังนี้

ขอบเขตการดำเนินงาน	ปริมาณก๊าซเรือนกระจก (GREENHOUSE GAS: GHG)	%	หน่วย
ประเภท 1	107.46	22.82%	tCO ₂ e
ประเภท 2	104.27	22.14%	tCO ₂ e
ประเภท 3	259.16	55.04%	tCO ₂ e
รวม	470.89	100.00%	tCO₂e

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจำนวน 470.89 tCO₂e (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า) ซึ่งแบ่งเป็นการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ออกเป็น 3 ประเภท โดยประเภทที่ 1 คือ คาร์บอนฟุตพริ้นท์ทางตรง (Direct Emissions) จากกิจกรรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัทโดยตรง เช่น การใช้พาหนะของกลุ่มบริษัท (ที่บริษัทเป็นเจ้าของ) การใช้สารดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประเภทที่ 1 จำนวน 107.46 tCO₂e คิดเป็น 22.82% ของจำนวนการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมดขององค์กร ประเภทที่ 2 คือ คาร์บอนฟุตพริ้นท์ทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (Energy Indirect Emissions) เช่น การซื้อพลังงานมาใช้ในกลุ่มบริษัท ได้แก่ พลังงานไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประเภทที่ 2 จำนวน 104.27 tCO₂e คิดเป็น 22.14% ของจำนวนการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมดขององค์กร ประเภทที่ 3 คือ คาร์บอนฟุตพริ้นท์ทางอ้อมด้านอื่นๆ เช่น การเดินทางของพนักงานด้วยพาหนะส่วนบุคคล การเดินทางไปที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้บริหาร กระดาษที่ใช้ในการทำงาน น้ำประปาที่ใช้ในสำนักงาน เป็นต้น ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประเภทที่ 3 จำนวน 259.16 tCO₂e คิดเป็นร้อยละ 55.04% ของจำนวนการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมดขององค์กร

7. จักรวรรดิเรียนรู้ด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจสร้างผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชนรอบสถานประกอบการ การเปิดช่องทางสื่อสารและหน่วยงานที่รับเรื่องร้องเรียนด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ผู้ได้รับผลกระทบสามารถร้องเรียนได้สะดวกที่สุด อีกทั้งได้จัดให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ตรวจสอบและจัดการข้อร้องเรียน ตลอดจนสื่อสารผลการจัดการข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางร้องเรียนต่างๆ ดังนี้

- Call Center : 053 - 333666
- Email : ir@ornsirin.co.th

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงการสร้างสังคมแห่งความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญต่อสังคม ชุมชน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ไม่มีการแบ่งแยกเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ เพศสภาพ อายุ สัญชาติ สิทธิความเป็นพลเมือง ตลอดจนดำเนินกิจกรรมที่ส่งเสริมต่อการพัฒนาศักยภาพในด้านต่างๆ ให้แก่เด็กและเยาวชน ซึ่งเป็นรากฐานสู่อนาคตที่ดีของสังคม รวมถึงการเสริมสร้างและพัฒนาสังคมและสาธารณประโยชน์ต่างๆ เพื่อพัฒนาความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคมให้ดีขึ้นเป็นลำดับ

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

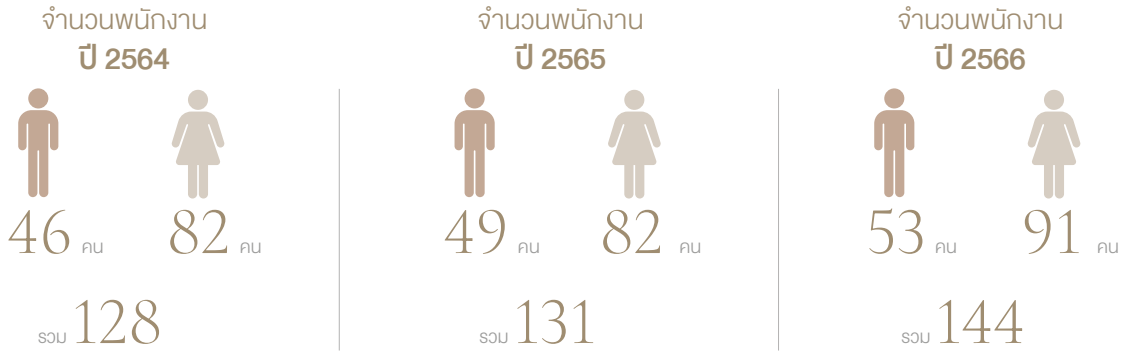
กลุ่มบริษัทยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights) และหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: "UNGPs") โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และไม่เลือกปฏิบัติ ทั้งในด้านการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน ไม่มีการแบ่งแยกความแตกต่างทางเพศ เพศสภาพ อายุ สถานะ การศึกษา เชื้อชาติ และศาสนา เพื่อให้พนักงานและบุคลากรทุกคนเกิดความรู้สึกผูกพันเป็นครอบครัวเดียวกับองค์กร



3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

1. พนักงานและแรงงาน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามหลักด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม ในด้านการจ่ายค่าผลตอบแทนที่เป็นธรรม การอบรมพนักงาน และการดูแลพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการว่าจ้างพนักงานแบ่งตามเพศ โดยมีรายละเอียดดังนี้



นอกจากค่าแรงตามที่กำหนดในสัญญาจ้าง กลุ่มบริษัทยังมีสวัสดิการพนักงานเพิ่มเติม เช่น งานมงคลสมรส งานขึ้นบ้านใหม่ ช่วยเหลือประสบอุบัติเหตุ ประกันภัยอุบัติเหตุส่วนบุคคล ชุดยูนิฟอร์มพนักงาน การท่องเที่ยวและพักผ่อนประจำปี การจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ คลอดบุตร ตรวจสุขภาพประจำปี ค่าเบี้ยเลี้ยง/เดินทาง/ที่พักกรณีปฏิบัติงาน - ดูงาน ต่างจังหวัดหรือต่างประเทศ เงินช่วยเหลือกรณีเสียชีวิต เป็นต้น

2. การอบรมพนักงาน

กลุ่มบริษัทส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการอบรมพนักงานจำนวน 53 หลักสูตร โดยมีหลักสูตรอบรมด้าน Fundamental เป็นการอบรมทั่วไป เช่น การสื่อสาร การบริหารจัดการ การเป็นผู้นำ เป็นต้น หลักสูตรอบรมด้าน Functional เป็นการอบรมเกี่ยวกับงานที่ทำเฉพาะของฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง เช่น ด้านการขาย ด้านบุคคล กฎหมายจัดสรรที่ดิน เป็นต้น ทั้งนี้ หลักสูตรอบรมในแต่ละปีกลุ่มบริษัทได้จัดขึ้นก็เพื่อให้พนักงานมีการพัฒนาศักยภาพการทำงาน ความรู้ ความสามารถส่วนบุคคล และสามารถนำมาประยุกต์กับการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. ความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน

กลุ่มบริษัทได้คำนึงถึงความปลอดภัยด้านการทำงานของพนักงาน โดยจัดให้มีการอบรมหลักสูตรความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานให้กับพนักงาน ตาม พรบ.ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย และเพื่อความปลอดภัยในการทำงาน นอกจากนี้ ได้จัดหาอุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคล (Personal Protection Equipment: PPE) เพื่อป้องกันอันตรายในการทำงานให้แก่พนักงานในไซต์งาน ปรับปรุงสภาพแวดล้อมการทำงาน เช่น จัดห้องประชุมที่ทันสมัยเพิ่มให้กับพนักงาน ติดตั้งระบบระบายอากาศห้องทำงานเพิ่ม มีการตรวจวัดและวิเคราะห์สภาพแวดล้อมในการทำงาน ดำเนินการปรับปรุงแสงสว่างห้องทำงานที่ไม่ผ่านเกณฑ์ให้เป็นไปตามมาตรฐาน เป็นต้น

4. ชุมชนและสังคม

กลุ่มบริษัทได้คำนึงถึงและดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยการจัดกิจกรรมประจำปี และเข้าร่วมสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ที่ช่วยเหลือถึงลูกบ้าน ชุมชน เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกบ้าน ชุมชน มาตรฐาน โดยสามารถสรุปกิจกรรมของกลุ่มบริษัทตลอดในช่วงปี 2566 ที่ผ่านมาได้ดังนี้

ภาพกิจกรรมการซ้อมดับเพลิง และอพยพหนีไฟประจำปี 2566



(1) กิจกรรมซ้อมดับเพลิง และอพยพหนีไฟประจำปี 2566

กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานตลอดจนทรัพย์สินของบริษัท จึงกำหนดให้ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้าง ร่วมกิจกรรมการฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเป็นประจำทุกปี เพื่อให้ผู้บริหาร พนักงานและลูกจ้างรับทราบขั้นตอนการปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ อันเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์เกิดอัคคีภัย

ภาพกิจกรรมโครงการให้ความรู้และแนะแนวการศึกษาต่อระดับมหาวิทยาลัย

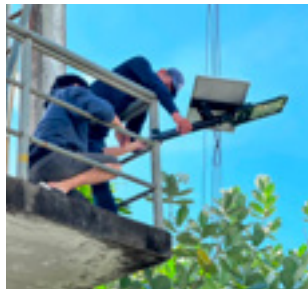


(2) โครงการให้ความรู้และแนะแนวการศึกษาต่อระดับมหาวิทยาลัย

กลุ่มบริษัทได้จัดโครงการให้ความรู้และแนะแนวการศึกษาต่อระดับมหาวิทยาลัยให้กับนักเรียนชั้นม. 5 โรงเรียนเรยีนา เซลี วิทยาลัย จำนวน 12 ท่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมประสบการณ์ และพัฒนาทักษะชีวิต และเป็นแนวทางในการวางแผนเป้าหมายในการเรียนต่อระดับมหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2566 โดยเปิดโอกาสให้นักเรียนได้เข้าเยี่ยมชมโครงการร่วมศึกษาระบบการทำงานและได้ฝึกปฏิบัติงานจริง



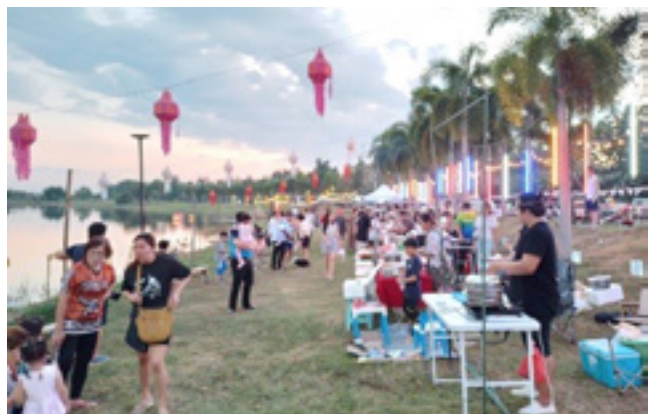
ภาพกิจกรรมโครงการ ออร์อินร่วมใจ พัฒนาโรงเรียนในพื้นที่ห่างไกล



(3) โครงการ ออร์อินร่วมใจ พัฒนาโรงเรียนในพื้นที่ห่างไกล

ผู้บริหารและพนักงานจิตอาสาของกลุ่มบริษัทได้จัดกิจกรรมพัฒนาโรงเรียนออนหลวย อำเภอแม่ออน จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อยาวชน โดยได้ปรับปรุงทาสีเครื่องเล่นของ เพื่อให้สีสันสวยงาม นำดู นำเรียน นำเล่น ติดตั้ง - ซ่อมแซมอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ชำรุด แจกขนมเบเกอรี่ แจกเครื่องเขียน - อุปกรณ์การเรียนให้แก่นักเรียน บริจาคสีสำหรับทาสีเครื่องเล่น นอกจากนี้ ยังมีการบริจาคเสื้อผ้า เครื่องกันหนาวและของใช้สำหรับเด็กนักเรียน ทำความสะอาดรอบบริเวณโรงเรียน และบริจาคอุปกรณ์การเรียน เครื่องเขียนสำหรับครูเพื่อทำสื่อการสอน

ภาพกิจกรรมวันลอยกระทงประจำปี 2566



(4) กิจกรรมวันลอยกระทงปี 2566

กลุ่มบริษัทพร้อมด้วยพนักงานและลูกบ้านในโครงการ ได้จัดกิจกรรมวันลอยกระทง ณ ทะเลสาบในโครงการออร์อิน เพื่อปลูกฝังค่านิยมอันดีงามและร่วมสืบสานอนุรักษ์วัฒนธรรมประเพณีอันดีงามของไทยให้คงสืบต่อไป นอกจากนี้ ยังได้จัดพื้นที่เพื่อให้ลูกบ้านใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ ไม่ว่าจะเป็น กระถาง อาหารและเครื่องดื่มอีกด้วย



4. การวิเคราะห์และ คำอธิบายของฝ่ายจัดการ



4.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการที่จะกล่าวต่อไปนี้จะอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดบัญชีปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 ซึ่งจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (TFRS) ในรูปแบบของงบการเงินรวม (Consolidated basis)

1) ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ที่มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และโครงการแนวสูง ได้แก่ คอนโดมีเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมีเนียมแนวสูง (High rise) โดยเป็นประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 23 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 18,630 ล้านบาท มีมูลค่าที่คงเหลือขายรวมประมาณ 3,338.56 ล้านบาท เป็นสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างที่เปิดขายแล้ว รวมถึงมีที่ดินรอการพัฒนาหรือที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เปิดขายรวมประมาณ 4,940.05 ล้านบาท และโครงการในอนาคตที่จะเปิดดำเนินการช่วงปี 2567 - 2568 อีกจำนวน 8 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 4,206.87 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการลงทุนดังกล่าวและปัจจุบันได้ลงทุนซื้อที่ดินแล้วทุกโครงการ

ตารางแสดงสถานะโครงการแนวราบที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สถานะโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย				ที่ดินรพพัฒนาหรืออยู่ระหว่างสร้าง			
					เปิดขาย	มูลค่าขาย		คงเหลือขาย		ยูนิต	ลบ.	
						ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.			
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ												
อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	1	ออร์สอิน 6	ORP	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม	ต.ค. 54	321	927	2	4	-	-	
	2	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค	NHP	อาคารพาณิชย์	ส.ค. 55	54	120	0	0	-	-	
	3	บิสฟ วงแหวน - สีนก้าแพง	ORP	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม	เม.ย. 62	310	1,156	150	487	110	429	
	ปิดโครงการแล้ว	4	ออร์สอิน 11 - แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว	ต.ค. 55	134	322	91	219	10	25
		5	ออร์สอิน 14 สันทราย - แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์	ส.ค. 55	55	135	0	0	-	-
		6	เออร์เบิร์น มิกซ์ หางดง	ORG	อาคารพาณิชย์	ส.ค. 59	31	135	17	80	-	-
	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	7	ออร์สอิน วิลลัส ดอนจัน	ORP	บ้านแฝด ทาวน์โฮม	ร.ค. 61	16	64	1	6	-	-
8		บิสฟ สันทราย - แม่โจ้	TCP	บ้านเดี่ยว	พ.ย. 63	357	1,332	292	1,078	-	-	
9		ฮาบีแทก วงแหวน - สีนก้าแพง	ORP	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์	ส.ค. 64	269	1,622	250	1,497	238	1,442	
					ก.ย. 65	33	79	32	76	26	59	
					ยังไม่เปิดขาย	4	12	4	12	4	12	
					ร.ค. 65	2	17	2	17	-	-	
	10	บิสฟ รวมโชค	ORP	บ้านแฝด	ม.ค. 66	74	379	58	286	24	152	
	11	ดี เอสเคป มหิดล	NH	บ้านเดี่ยว	ก.ย. 65	21	521	20	494	17	416	
	12	ฮาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์	ORP	บ้านเดี่ยว	ก.ย. 66	165	1,170	160	1,133	140	1,037	
	13	ออร์สอิน วิลลัส โซดนา	ORP	บ้านแฝด ทาวน์โฮม	ร.ค. 66	26	146	26	146	14	79	
						81	271	71	241	53	173	
รวมโครงการแนวราบ						2,413	9,931	1,185	5,818	636	3,824	

หมายเหตุ: /1 บริษัทดำเนินโครงการแนวราบโดยเน้นขายสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จก่อน สำหรับส่วนที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะทยอยเปิดขายในภายหลัง ณ 31 ธันวาคม 2566

ตารางแสดงสถานะโครงการแนวสูงที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สถานะโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย				
					เปิดขาย	มูลค่าขาย		คงเหลือขาย	
						ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง									
อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	1	เดอะ เน็กซ์ 1 รวมโชค	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ค. 54	261	499	40	83
	2	เดอะ เน็กซ์ 2 หนองปรือทีป	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ค. 54	143	228	14	19
	3	เดอะ เน็กซ์ 3 รวมโชค - 1ทพปัญหา	NHP	คอนโดมิเนียม	ต.ค. 55	121	239	17	39
	4	ดี เอสตรา คอนโด	NH	คอนโดมิเนียม	ร.ค. 55	589	2,645	35	134
	5	อะไรซ์ มหิดล เฟส 1	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค. 61	191	464	50	112
		อะไรซ์ มหิดล เฟส 2	NH	คอนโดมิเนียม	ต.ค. 61	189	479	88	204
	6	ดี เอสตรา สกายริเวอร์	NH	คอนโดมิเนียม	ต.ค. 62	523	2,375	177	855
	7	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค. 62	78	179	25	48
	8	อะไรซ์ เจริญเมือง	NHP	คอนโดมิเนียม	ก.ค. 66	469	1,244	334	813
	9	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค. 66	79	155	63	120
	10	เดอะ เน็กซ์ รวมโชค - ซิตี ฮอลล์ 12	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค. 66	72	113	67	104
รวมโครงการแนวสูง						2,715	8,699	874	2,498
รวมโครงการแนวราบและแนวสูงทั้งหมด						5,128	18,630	2,059	8,316 ^{/1}

หมายเหตุ: /1 - มูลค่าคงเหลือขายทั้งหมด ไม่รวมส่วนของที่ดินรอการพัฒนาและสินค้าระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เปิดขายของโครงการแนวราบ



รายได้

รายได้เกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รายได้ให้เช่าจะมีสัดส่วนไม่ถึง 1% ของรายได้รวมแต่ละปี อาทิ รายได้ค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ สำหรับทำธุรกิจร้านขายของหรือบริการภายในบริเวณอาคาร คอนโดมิเนียม รายได้ให้เช่าอาคาร (นอกพื้นที่จัดสรร) รายได้ให้เช่าที่ดินท่าตลาดท่าการเกษตร เป็นต้น โดยปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและให้เช่ารวม 864.98 ล้านบาท 677.60 ล้านบาท 1,534.34 ล้านบาท และ 1,111.47 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2566 - 2567 กลุ่มบริษัทจะมียอดขายและยอดโอนจากโครงการต่าง ๆ รวมถึงแผนการเปิดดำเนินการของโครงการใหม่ ซึ่งครอบคลุมทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง สามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าตั้งแต่ระดับกลางถึงระดับบน

ทุกปีบริษัทจะมีการวางแผนงานล่วงหน้า เน้นกระจายรายได้ไปยังโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low rise มากขึ้น ซึ่งคอนโดมิเนียม Low rise ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 8 เดือน เพื่อให้พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ ก่อให้เกิดการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะระหว่างช่วงเวลาที่ยังก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม High rise ไม่แล้วเสร็จ ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High rise ที่กำลังจะพัฒนาต่อเนื่องกันที่ละโครงการและมีระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 12 - 20 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ โดยบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการในปี 2566 - 2567 จะเปิดโครงการแนวราบ 6 โครงการ มูลค่าขายรวมประมาณ 3,648.03 ล้านบาท และโครงการแนวสูง 3 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 1,515.81 ล้านบาท เพื่อการกระจายการรับรู้รายได้ในอนาคตให้ต่อเนื่องสม่ำเสมอจากรายได้ของโครงการแนวราบ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงที่จะเป็น Flagship ถัดมาจากโครงการ ดี แอสตรั สกายริเวอร์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง และเริ่มเปิดขายแล้วในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีมูลค่าโครงการประมาณ 1,050 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ การกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ลูกค้าฐานะปานกลางถึงบน การบริหารจัดการต้นทุนทั้งต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง การให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นที่จะเสนอให้ลูกค้าสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น โดยในปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 มีกำไรขั้นต้น 344.51 ล้านบาท 257.51 ล้านบาท 680.86 ล้านบาท และ 521.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 39.83% 38.00% 44.37% และ 46.94% ตามลำดับ

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอย่างน้อย 30% ด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ให้กับลูกค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการริเริ่มมาตั้งแต่ปี 2561 นั้น เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สามารถกำหนดราคาได้อย่างเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ หรือต้นทุนที่เกิดขึ้น รวมทั้งการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถปฏิบัติตามนโยบายนี้สำหรับโครงการในอนาคตประเภทแนวราบ กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอย่างน้อย 30% โดยกลุ่มบริษัทยังคงมีที่ดินที่ลงทุนซื้อมานานแล้วในอดีตที่มีศักยภาพในการนำไปพัฒนาโครงการแนวราบในจังหวัดเชียงใหม่อีกกว่า 600 ไร่ สำหรับโครงการแนวสูง Low rise กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นอย่างน้อย 33% แต่สำหรับโครงการแนวสูง High rise โครงการ อ-ไรซ์ เจริญเมือง กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นอย่างน้อย 35% เนื่องจากเป็น Flagship project ถัดไป เน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง (อัตรากำไรขั้นต้นจะน้อยกว่าโครงการ ดี แอสตรั สกายริเวอร์ ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง - บน) ทั้งนี้ การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการหรืออัตรากำไรขั้นต้นทั้งแนวราบ - แนวสูงที่กล่าวข้างต้นเป็นการประเมินเชิง Conservative จากราคาฐาน (Base price) ก่อนปรับราคาเพิ่มตามนโยบายการกำหนดราคา รวมถึงปรับราคาตามปัจจัยของห้องชุดหรือบ้านแปลงนั้น ๆ อาทิ ห้องมุม วิวทิวทัศน์ เป็นต้น

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่)

ในปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 128.90 ล้านบาท 75.25 ล้านบาท 280.92 ล้านบาท และ 180.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 14.90% 11.11% 18.31% และ 16.24% ต่อรายได้แต่ละปีตามลำดับ สำหรับปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ ดี แอสตรั สกายริเวอร์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 คงเหลือขาย 32 ยูนิต มูลค่าขายรวม 152 ล้านบาท) ที่ถือว่าเป็นอีกหนึ่งโครงการไฮไลต์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง ทั้งนี้โดยปกติแล้วอัตรากำไรของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจะสูงกว่าโครงการแนวราบ จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยสูงขึ้นอย่างชัดเจน ประกอบกับค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงเกิดการประหยัดต่อขนาดเมื่อเทียบกับรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น



2) วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	เปิดขาย	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
				ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1	อีสริม 6 สันกำแพง	บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	ต.ค. 54	9.15	1.06%	8.84	1.30%	5.85	0.38%	1.99	0.18%
2	บัสฟิวน์ สวนหลวงสันกำแพง	บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	ต.ค. 55	148.55	17.17%	114.01	16.83%	194.26	12.66%	139.52	12.55%
3	อีสริม 11 - แม่ใจ	บ้านเดี่ยว	เม.ย. 55	74.98	8.67%	63.60	9.39%	27.61	1.80%	4.43	0.40%
4	อีสริม 14 สันทราย - แม่ใจ	บ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์	ส.ค. 55	-	-	17.88	2.64%	8.96	0.58%	-	-
5	บัสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 ร่มช็อค	อาคารพาณิชย์	มี.ค. 55	-	-	8.97	1.32%	22.58	1.47%	-	-
6	บัสซิเนสเซ็นเตอร์ 3 ท่ารั้ว	อาคารพาณิชย์	เม.ย. 55	5.49	0.63%	10.62	1.57%	6.39	0.42%	-	-
7	อีสริม 11 มีนัง หาดง	อาคารพาณิชย์	ส.ค. 59	0.00	0.00%	7.43	1.10%	-	-	9.25	0.83%
8	อีสริม วิลล่า คอนจัน	ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	ร.ค. 61	114.96	13.29%	46.69	6.89%	27.28	1.78%	4.24	0.38%
9	บัสฟิวน์ สันทราย - แม่ใจ	บ้านเดี่ยว	พ.ย. 63	6.61	0.76%	69.15	10.20%	97.95	6.38%	53.63	4.83%
10	อภิมหา วงแหวนสันกำแพง	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์	ส.ค. 64	-	-	5.17	0.76%	37.81	2.46%	51.84	4.66%
11	ดี แอสเคป มหิดล	บ้านเดี่ยว	ก.ย. 65	-	-	-	-	-	-	26.68	2.40%
12	บัสฟิวน์ ร่มช็อค	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	ร.ค. 65	-	-	-	-	-	-	49.87	4.49%
13	อภิมหา ซุปเปอร์ไฮเวย์	บ้านเดี่ยว	ก.ย. 66	-	-	-	-	-	-	14.44	1.30%
รวมรายได้จากการขายโครงการในรอบ (1)¹⁾				359.73	41.59%	352.35	52.00%	428.67	27.94%	355.90	32.02%
1	เดอะ เบ็ทซ์ 1 ร่มช็อค	คอนโดมิเนียม Low rise	พ.ค. 54	1.53	0.18%	7.24	1.07%	4.58	0.30%	11.96	1.08%
2	เดอะ เบ็ทซ์ 2 หองพระทีป	คอนโดมิเนียม Low rise	พ.ค. 54	-	-	5.34	0.79%	4.98	0.32%	2.24	0.20%
3	เดอะ เบ็ทซ์ 3 ร่มช็อค - ทพวิทยากร	คอนโดมิเนียม Low rise	ต.ค. 55	13.15	1.52%	15.95	2.35%	11.83	0.77%	-	-
4	ดี แอสตรา	คอนโดมิเนียม High rise	ร.ค. 55	79.76	9.22%	103.97	15.34%	51.46	3.35%	26.68	2.40%
5	เอ-ไรซ์ มหิดล	คอนโดมิเนียม Low rise	ส.ค. 61	363.32	42.00%	128.61	18.98%	60.35	3.93%	63.35	5.70%
6	เดอะ เบ็ทซ์ ใจดียอด	คอนโดมิเนียม Low rise	ต.ค. 61	32.96	3.81%	63.04	9.30%	19.45	1.27%	17.14	1.54%
7	ดี แอสตรา สกายริเวอร์	คอนโดมิเนียม High rise	ต.ค. 62	-	-	-	-	950.93	61.98%	563.53	50.70%
รวมรายได้จากการขายโครงการแนวสูง (2)				490.71	56.73%	324.15	47.84%	1,103.57	71.92%	684.91	61.62%
รวมรายได้จากการขายทุกโครงการ (1) + (2)				850.45	98.32%	676.50	99.84%	1,532.25	99.86%	1,040.81	93.64%
รายได้ขายที่ดินเปล่า¹⁾ (3)				12.75	1.47%	-	-	-	-	67.00	6.03%
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ²⁾ (4)				1.78	0.21%	1.10	0.16%	2.10	0.14%	3.66	0.33%
รายได้ (1) + (2) + (3) + (4)				864.98	100.00%	677.60	100.00%	1,534.34	100.00%	1,111.47	100.00%
รายได้อื่น ๆ³⁾				4.25		5.31		4.99		11.82	

หมายเหตุ : สัดส่วนร้อยละต่อรายได้

¹⁾ สำหรับโครงการแนวราบกลุ่มบริษัทจะทยอยสร้างและทยอยขายตามแผนการขาย จึงจะเห็นว่าที่ปิดขายตั้งแต่อดีต แต่ยังคงมีการขายต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

²⁾ กลุ่มบริษัทไม่รายได้จากการขายที่ดินเปล่าตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นมา เนื่องจากไม่นโยบายการขายที่ดินเปล่าหรือจัดสรรที่ดินเพื่อขาย

³⁾ อาคารพาณิชย์หรือพื้นที่พาณิชย์ได้อาคารชุด เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์ในโครงการคอนโดมิเนียมโครงการนี้ 1 - 3 อาคารสำนักงาน (เอกพื้นที่จัดสรร ซึ่งเดิมใช้เป็นสำนักงานขายเก่า) รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่ เพื่อรอนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทจะมีการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น

⁴⁾ กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ๆ เช่น รายได้จากค่าธรรมเนียมจอง ตัดบัญชีเจ้าหนี้เงินประกันและรายได้ค่าบริการอื่น ๆ (คิดในปี 2566) และรายได้ค่าบริการอื่น ๆ จากผู้ให้บริการ เป็นต้น



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงปี 2563 - ปี 2566 คิดเป็นสัดส่วน 93.64% - 99.86% ต่อรายได้รวม แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการแนวราบประมาณ 41.59% 52.00% 27.94% และ 32.02% ตามลำดับ และรายได้จากการขายโครงการแนวสูง 56.73% 47.84% 71.92% และ 61.62% ตามลำดับ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกำไรสุทธิจากการขายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้ทั้งจากแนวราบและแนวสูงสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ในปี 2563 และปี 2564 ขณะที่ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวสูง High-rise ในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยเฉพาะโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่ผ่านมาในการพัฒนาโครงการ โดยเน้นทั้งแนวราบและแนวสูงในแต่ละปี และมีโครงการคอนโดมิเนียม High-rise ที่ทยอยพัฒนาที่ละโครงการ ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียม High-rise ใช้ระยะเวลาตั้งแต่ก่อนอนุญาต จนถึงก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 2 - 3 ปี ซึ่งปีที่คอนโดมิเนียม High-rise สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์จะมียอดขายได้เกิดขึ้นในปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์อย่างมีนัยสำคัญ จึงมีโครงการแนวสูงเป็นสัดส่วนรายได้หลักของปีนั้น ๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้วางแผนการเปิดโครงการใหม่สอดคล้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาส่งผลให้มีสินค้าสำเร็จรูปพร้อมขายพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ได้ตลอดเวลาเพื่อให้สามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ขณะที่ในปี 2566 บริษัทยังคงมีสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูง High-rise ในระดับที่สูงกว่าโครงการแนวราบอยู่ โดยยังคงเป็นผลการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ ที่ยังมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องพักให้แก่ลูกค้าในปี

สำหรับโครงการในอนาคตบริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในสัดส่วนที่มากขึ้นโดยเฉพาะในช่วง 2 ปีข้างหน้าจะมีการเปิดขายโครงการแนวราบใหม่ประมาณ 6 โครงการ มีมูลค่ารวม 3,648.03 ล้านบาท จากช่วงปี 2563 - ปี 2566 ที่ผ่านมามีการเปิดขายโครงการแนวราบใหม่เพียง 4 โครงการ ส่วนของโครงการแนวสูงยังคงมีการพัฒนาต่อเนื่องเช่นกันโดยช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทเริ่มขายโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise 2 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียม High-rise 1 โครงการแล้ว ซึ่งคาดว่าจะสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณช่วงปี 2567 - 2568 โดยบริษัทคาดการณ์ว่าในปี 2568 จะมีสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูง High-rise เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและเป็นสัดส่วนหลักของรายได้ในแต่ละปีนั้น ๆ นอกจากนี้ บริษัทมีการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ประกอบกับกลุ่มบริษัทเองยังมีที่ดินเปล่าที่ลงทุนสะสมมาในอดีตกว่า 600 ไร่ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาต่อเนื่องหรือรอพัฒนาตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งฝ่ายจัดการมั่นใจว่าจะสามารถนำไปพัฒนาโครงการและรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับจุดแข็งด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ นโยบายการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในราคาที่ดินที่จับต้องได้และในระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้

การเปลี่ยนแปลงรายได้ที่สำคัญ

สำหรับปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 856.74 ล้านบาท และลดลง 422.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 126.44% และลดลง 27.56% ตามลำดับเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยในปี 2565 รายได้หลักที่เพิ่มขึ้นมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด ดี แอสตรา สกายริเวอร์ โครงการประเภทคอนโดมิเนียมแนวสูงขนาดใหญ่ ที่ถูกวางเป็นโครงการไฮไลท์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์รวม 950.93 ล้านบาท และ 563.53 ล้านบาท คิดเป็น 61.98% และ 50.70% ของรายได้จากการขายปี 2565 และปี 2566 ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ มีความคืบหน้าการขายแล้วกว่า 66.58% (คงเหลือขาย 163 ยูนิต มูลค่า 792 ล้านบาท) ขณะที่ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวราบที่สำคัญ ได้แก่ บีสิฟ วงแหวนสินทรัพย์ และ บีสิฟ สันทราย-แม่ใจ สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวราบที่สำคัญได้แก่ บีสิฟวงแหวนสินทรัพย์อาบีเทกวงแหวนสินทรัพย์ และ บีสิฟ สันทราย-แม่ใจ สำหรับรายได้จากโครงการแนวราบที่ลดลง 72.77 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า เนื่องจากโครงการแนวราบส่วนใหญ่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะโครงการบีสิฟ วงแหวน-สินทรัพย์ เฟสถัดไป และโครงการอาบีเทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ซึ่งเป็นโครงการใหม่ โดยทั้งสองโครงการที่กล่าวคาดว่าจะสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในงวดไตรมาสที่ 4 ปี 2566 เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดขายโครงการแนวราบรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 198.74 ล้านบาทที่จะทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2567 เป็นสำคัญ

ทุกปีบริษัทจะมีการวางแผนงานล่วงหน้า เน้นกระจายรายได้ไปยังโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low rise มากขึ้น เพื่อให้เกิดการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่อง โดยการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High rise จะใช้เวลานานกว่า อันเนื่องมาจากการก่อสร้างจนกว่าจะพร้อมขายพร้อมโอนกรรมสิทธิ์นานกว่า โดยกลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการในปี 2566 - 2567 จะเปิดโครงการแนวราบ 6 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 3,648.03 ล้านบาท และโครงการแนวสูง 3 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 1,515.81 ล้านบาท เพื่อการกระจายการรับรู้รายได้ในอนาคตให้ต่อเนื่องสม่ำเสมอจากรายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงที่จะเป็น Flagship ถัดมาจากโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ คือ โครงการ อะโรส เจริญเมือง ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง และเริ่มเปิดขายแล้วในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีมูลค่าโครงการประมาณ 1,050 ล้านบาท



ต้นทุนโครงการและกำไรขั้นต้น

ตารางแสดงต้นทุนโครงการ 3 ปีย้อนหลังและ ปี 2566

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนโครงการ	520.46	60.17%	420.10	62.00%	853.48	55.63%	589.72	53.06%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

ตารางแสดงกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น 3 ปีย้อนหลังและ ปี 2566

ประเภทสังหาริมทรัพย์	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้นจากการขายแนวราบ	144.76	40.24%	132.41	37.58%	175.89	41.03%	136.65	38.39%
กำไรขั้นต้นจากการขายแนวสูง	185.22	37.76%	123.99	38.25%	502.88	45.57%	322.05	47.02%
รวมกำไรขั้นต้น¹	344.51	39.83%	257.51	38.00%	680.86	44.37%	521.75	46.94%

หมายเหตุ /1 กำไรขั้นต้นได้รวมส่วนของกำไรจากการขายที่ดินเปล่าและกำไรจากการให้เช่าและบริการแล้ว

ต้นทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขตามมาตรฐานบัญชี¹ ประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อเป็นต้นทุนในแต่ละหน่วย (กรณีเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งพัฒนาเป็นรายเฟสต้องประมาณการต้นทุนของทั้งโครงการ เช่น สโมสรรถยนต์ สาธารณูปโภค ต้นทุนทางการเงิน เป็นต้น เพื่อบันทึกต้นทุนเข้าแต่ละหน่วย) และต้นทุนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการซึ่งบันทึกในงบแสดงฐานะทางการเงินรายการสินค้าคงเหลือ จะรับรู้เป็นต้นทุนขายเมื่อเกิดรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ ในปี 2563 ถึง ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 53.06% - 62.00% ของรายได้ โดยต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนของค่ารับเหมาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จ้างผู้รับเหมา (outsourcer) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่มีการตกลงราคาไว้ล่วงหน้าโดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทต้องจัดซื้อเป็นประจำ ต้นทุนส่วนที่กล่าวนี้คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย 81% ของต้นทุนรวม รองมาเป็นต้นทุนค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินเฉลี่ย 10% ของต้นทุนรวม และส่วนที่เหลือเฉลี่ย 9% ของต้นทุนรวม เป็นต้นทุนอื่น ๆ อาทิ ค่าเฟอร์นิเจอร์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคระหว่างก่อสร้าง เป็นต้น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ การกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน การบริหารจัดการต้นทุนทั้งต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง การให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นที่จะเสนอให้ลูกค้าสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงต้นทุนขายและกำไรขั้นต้นที่สำคัญ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จะผันแปรตามการรับรู้รายได้จากการขายซึ่งได้กล่าวไว้ในหัวข้อการเปลี่ยนแปลงรายได้ ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนเพิ่มขึ้น 433.38 ล้านบาท และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนลดลง 263.76 ล้านบาท จากงวดเดียวกันปีก่อนหน้า ตามทิศทางรายได้ที่ลดลง ในยอดดังกล่าวมีการรับรู้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แนวสูงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยจะพบว่าปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 680.86 ล้านบาท และ 521.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 44.37% และ 46.94% ต่อรายได้ ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ดี เอสตรา สกายริเวอร์ ทั้งนี้โดยปกติแล้วอัตรากำไรของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจะสูงกว่าโครงการแนวราบโครงการ ดี เอสตรา สกายริเวอร์ มีการตกแต่งที่สะท้อนความหรูหราทันสมัย และมีระดับของการอยู่อาศัยในใจกลางเมือง ทำเลติดถนนห้างคลาน ซึ่งเป็นย่านธุรกิจ การออกแบบพื้นที่ภายในแต่ละห้องชุดอย่างลงตัวและมีจุดเด่นที่สื่อสารไปยังลูกค้า คือ ความสมบูรณ์แบบของพื้นที่ให้บริการส่วนกลาง โดยเฉพาะสระว่ายน้ำชั้นบนสุดที่มีความยาวกว่า 150 เมตร สระว่ายน้ำถูกวางตัวตลอดแนวอาคารคอนกรีต และเห็นวิวดอยสุเทพซึ่งเป็นหนึ่งใน land mark ของจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้บริษัทสามารถขายและกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดที่ผ่านมา ในขณะที่ต้นทุนที่ดินของโครงการ ดี เอสตรา สกายริเวอร์ เป็นราคาที่ซื้อมาเมื่อปี 2561 ใกล้เคียงกับราคาตลาดแต่สามารถตั้งราคาขายได้สูงเหมาะสมกับปัจจัยที่กล่าวไว้ข้างต้น ส่งผลให้มีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยสูงขึ้นอย่างชัดเจน



ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นในขนาดกลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอย่างน้อย 30% ด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ให้กับลูกค้า ทำให้สามารถกำหนดราคาได้อย่างเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ หรือต้นทุนที่เกิดขึ้น รวมทั้งการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการแนวราบเฉลี่ยอย่างน้อย 30% และโครงการแนวสูง Low rise อย่างน้อย 33% แต่สำหรับโครงการแนวสูง High rise โครงการ อะโอสซ์ เจริญเมือง ที่เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง คาดว่าจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอย่างน้อย 35% (จะน้อยกว่าโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง - บน)

ค่าใช้จ่าย

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย 3 ปีย้อนหลังและ ปี 2566

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	80.59	9.32%	73.61	10.86%	187.61	12.23%	128.56	11.57%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	100.47	11.62%	89.88	13.26%	130.17	8.48%	164.52	14.80%
รวมค่าใช้จ่าย	181.07	20.93%	163.49	24.13%	317.78	20.71%	293.08	26.37%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

ค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัท แบ่งออกเป็น 2 หมวดค่าใช้จ่าย ได้แก่ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่าย ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนในการจัดจำหน่าย 3 ปีย้อนหลังและ ปี 2566

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	13.94	1.61%	13.98	2.06%	34.88	2.27%	33.18	2.99%
ค่านายหน้าบุคคลภายนอก	17.10	1.98%	20.93	3.09%	75.93	4.95%	38.46	3.46%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์	36.02	4.16%	26.70	3.94%	63.36	4.13%	45.59	4.10%
เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานขาย	6.39	0.74%	6.87	1.01%	9.26	0.60%	8.91	0.80%
อื่น ๆ ¹	7.13	0.82%	5.13	0.76%	4.18	0.27%	2.42	0.22%
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	80.59	9.32%	73.61	10.86%	187.61	12.17%	128.56	11.57%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

/ 1 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับดูแลสวนของโครงการบริเวณสำนักงานใหญ่ ค่าประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาหลังการขาย ค่าใช้จ่ายจ้างซ่อมแซมบำรุงรักษาส่วนกลาง เป็นต้น



ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรกับยอดขายได้ในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ดังนี้

- **ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์** เป็นการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่าง ๆ โดยฝ่ายการตลาดจะขออนุมัติงบประมาณค่าการตลาด และมีการประเมินผลการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดเสนอผู้บริหารเป็นรายไตรมาส อาทิ ค่าโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ การว่าจ้างทำสื่อโฆษณา ค่าเข้าป้ายโฆษณาตามทำเลสำคัญ ค่าใช้จ่ายในการจัดแสดงสินค้าที่ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ รวมถึงค่าจ้างจัดงานประชาสัมพันธ์ เป็นต้น นอกจากนี้รายการดังกล่าวยังรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดโปรโมชั่นของแถมที่ให้เพิ่มเติมกับลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ อาทิ รวมเครื่องใช้ไฟฟ้า บัตรกำนัล เป็นต้น โดยในปี 2563 - ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1.61% - 2.99% ของรายได้รวม
- **ค่านายหน้าบุคคลภายนอก** ประกอบด้วย ค่านายหน้าที่จ่ายให้แก่พนักงานที่เป็นผู้แนะนำและประสานงานให้เกิดการขาย ประสานงานการโอนรับเงินมัดจำ และประสานงานการโอนกรรมสิทธิ์ ค่านายหน้าบุคคลภายนอกที่แนะนำลูกค้าชาวต่างชาติสำหรับประเภทแนวสูงเป็นสำคัญ และลูกค้าชาวไทยทั้งประเภทแนวราบและแนวสูง ทั้งนี้ ผู้ที่จะมาเป็นนายหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทจะต้องเป็นนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจนายหน้าเท่านั้น อัตราค่านายหน้ากำหนดตามเกณฑ์ประเมิน มีการทำสัญญานายหน้าทุกรายรูปแบบสัญญาปีต่อปีพร้อมระบุเงื่อนไขชัดเจน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะมีนายหน้าบุคคลภายนอกอีกประเภทหนึ่ง คือ ลูกบ้านในโครงการที่แนะนำออกต่อลูกค้ารายอื่นให้เกิดการซื้อขาย (Word of mouth) จะถูกจัดเป็นกลุ่มผู้นำพาให้เกิดการขาย กลุ่มบริษัทก็มีคำแนะนำให้เช่นกัน แต่ผู้นำพาจะต้องลงทะเบียนผ่านเว็บไซต์ของ บริษัทเพื่อยืนยันตัวตน เป็นต้น โดยในปี 2563 - ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่านายหน้าบุคคลภายนอก 3.09% - 4.95% ของรายได้รวม
- **ค่ามิรุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์** ค่าใช้จ่ายภาษีและค่าธรรมเนียมที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (เป็นประเภทต้นทุนในการจัดจำหน่ายเฉพาะส่วนที่บริษัทรับผิดชอบตามปกติ ยกเว้นกรณีกลุ่มบริษัทจัดโปรโมชั่นส่วนค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่บริษัทจ่ายแทนลูกค้า จะถูกนำไปบันทึกเป็นรายการส่วนหักลดรายได้ตามมาตรฐานบัญชี 15 เรื่องสัญญาที่ทำกับลูกค้า) โดยในปี 2563 - ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็น 3.94% - 4.16% ของรายได้ ซึ่งรายการดังกล่าวจะผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี

- **เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขาย** ได้แก่ เงินเดือนฝ่ายขาย สวัสดิการ ค่าตอบแทนต่าง ๆ ของพนักงานฝ่ายขาย ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ผันแปรตามรายได้และมีอัตราการปรับเพิ่มตามการปรับเพิ่มของเงินเดือน ขณะที่ส่วนของค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่นพนักงานขายผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะรายการที่ปิดการขายโดยพนักงาน เป็นไปตามหลักเกณฑ์การจ่ายค่าคอมมิชชั่นพนักงานขายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ซึ่งจะจ่ายเมื่อลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้วเท่านั้น โดยกลุ่มบริษัทจะจัดทำสรุปมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์และการจ่ายค่าคอมมิชชั่นพนักงานขายตามรอบการจ่ายเงินเดือน ทั้งนี้ ในปี 2563 - ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขาย ในระดับประมาณ 6.87 - 9.26 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็น 0.60% - 1.01% ของรายได้แต่ละปี

การเปลี่ยนแปลงต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่สำคัญ

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 114.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 154% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของรายการสำคัญ ได้แก่ (1) ค่านายหน้าบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น 55.00 ล้านบาท จากค่านายหน้าที่แนะนำลูกค้ามาซื้อโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นหลัก (2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 36.65 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น (3) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 20.90 ล้านบาท จากการจัดโปรโมชั่นของแถมให้ลูกค้า เพื่อสนับสนุนการปิดการขายโครงการต่าง ๆ เช่น ฟรีโอนฟรีเครื่องใช้ไฟฟ้า บัตรของขวัญ (Gift voucher) เป็นต้น

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 59.06 ล้านบาท หรือ 31.48% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องกับยอดขายได้ที่ลดลง เนื่องจากในช่วงปลายปี 2565 มีรายการสำคัญโดยเฉพาะการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ สอดคล้องกับยอดขายได้ปี 2565 ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นการลดลงของรายการสำคัญ ได้แก่ (1) ค่านายหน้าบุคคลภายนอกลดลง 37.47 ล้านบาท จากนายหน้าที่แนะนำลูกค้ามาซื้อโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นหลัก (2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 17.77 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง



ตารางแสดงค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3 ปีย้อนหลังและ ปี 2566

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1 เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและฝ่ายบริหาร	44.11	5.10%	47.12	6.95%	60.99	3.97%	67.61	6.08%
2 ค่าส่วนกลางนิติบุคคลที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์	6.32	0.73%	9.80	1.45%	14.65	0.95%	14.88	1.34%
3 ค่าบริการทางวิชาชีพ	7.96	0.92%	6.28	0.93%	10.15	0.66%	26.68	2.40%
4 ค่าภาษีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และอื่น ๆ	1.85	0.21%	2.60	0.38%	5.55	0.36%	7.72	0.69%
5 อื่น ๆ ¹	40.24	4.65%	24.09	3.55%	38.83	2.53%	47.63	4.29%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	100.47	11.62%	89.88	13.26%	130.17	8.47%	164.52	14.80%

หมายเหตุ : สัดส่วนคือรายได้

/1 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนโครงการและส่วนสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาที่ดินอาคารอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิประโยชน์การใช้ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายประจำที่มีอัตราการเติบโตในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ดังนี้

- **เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและฝ่ายบริหาร** ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการและค่าตอบแทนอื่นของพนักงานในส่วนสำนักงาน (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏอยู่ในส่วน 2.3 ส่วนที่ 7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ)
- **ค่าส่วนกลางนิติบุคคลที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์** กลุ่มบริษัทจะต้องรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับแปลงและห้องที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์
- **ค่าบริการทางวิชาชีพ** ประกอบด้วย ค่าบริการผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบและสอบทานงบการเงิน ค่าบริการของผู้ตรวจสอบภายใน (outsourcer) ค่าบริการที่ปรึกษากฎหมาย ค่าบริการที่ปรึกษาทางการเงินในการเตรียมนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และค่าบริการวิชาชีพด้านอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้บริการในแต่ละช่วงเวลา
- **ค่าภาษี** ประกอบด้วย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าภาษีป้าย ภาษี และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายบริหารที่สำคัญ

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 40.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 44% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและผู้บริหารที่เพิ่มขึ้น 13.87 ล้านบาท จากการปรับพื้นฐานเงินเดือนและค่าตอบแทนประจำปี รวมถึงการจ่าย

โบนัสสูงกว่าปีก่อนหน้าตามผลประกอบการ (2) ค่าส่วนกลางนิติบุคคลเพิ่มขึ้น 4.85 ล้านบาท จากโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 กลุ่มบริษัทจึงมีการชำระค่าส่วนกลางสำหรับห้องชุดที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายรายการนี้จะทยอยลดลงในอนาคตเมื่อมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดังกล่าวได้ (3) ส่วนของอื่น ๆ จะมีต้นทุนสำคัญเพิ่มขึ้น 14.74 ล้านบาทกรณีไม่รวมกลับรายการตั้งค่าเพื่อมูลค่าสินค้าคงคลังปี 2564 (6.05 ล้านบาท) จะเพิ่มขึ้นเพียง 8.69 ล้านบาทเนื่องจาก (1) ค่าสาธารณูปโภคโครงการจากส่วนห้องชุดที่ยังไม่โอนที่บริษัทต้องดูแลเพิ่มขึ้น 1.39 ล้านบาท เช่น ค่าทำความสะอาด ค่าไฟฟ้า เป็นสำคัญ (2) ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 2.75 ล้านบาท จากค่าธรรมเนียมที่ลูกค้าชำระด้วยบัตรเครดิตเป็นสำคัญ

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 34.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 26.39% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและผู้บริหารที่เพิ่มขึ้น 6.62 ล้านบาท จากการปรับพื้นฐานเงินเดือนและค่าตอบแทนประจำปี (2) ค่าบริการวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการยื่นคำขอเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก และการยื่นคำขอเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เพิ่มขึ้น 16.53 ล้านบาท (3) อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 8.80 ล้านบาท รายการหลักคือ ภาษีขายจากค่าบริหารจัดการที่ ORN เรียกเก็บบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นตามโครงการที่เริ่มดำเนินการมากขึ้น



รายได้ทางการเงิน

ตารางแสดงรายได้ทางการเงิน 3 ปีย้อนหลัง และ ปี 2566

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้ทางการเงิน	2.15	0.25%	3.53	0.52%	2.19	0.14%	1.62	0.15%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

รายได้ทางการเงิน ประกอบด้วย เงินปันผลรับจากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และดอกเบี้ยรับจากการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับสถาบันการเงิน โดยในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีการลงทุนซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 14.31 ล้านบาท ส่งผลให้มีรายได้เงินปันผลรับจากหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มขึ้น ขณะที่ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการขายหน่วยลงทุนของกองทุนไปเกือบทั้งหมด ส่งผลให้รายได้เงินปันผลรับลดลงในปี 2565 และปี 2566 รวมถึงบริษัทไม่ได้มีกำไรจากการขายหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญแล้ว

ต้นทุนทางการเงิน

ตารางแสดงต้นทุนทางการเงิน 3 ปีย้อนหลัง และ ปี 2566

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนทางการเงิน	2.48	0.29%	6.33	0.93%	11.04	0.72%	9.00	0.80%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทมาจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งตามเงื่อนไขจะมีการค่าใช้จ่ายคือดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร ทั้งนี้ สำหรับต้นทุนทางการเงินที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ได้แก่ (1) ต้นทุนทางการเงินในส่วนของการหนี้คงค้างจากการซื้อที่ดินและก่อสร้างที่โครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมที่ดินและยังไม่พัฒนาโครงการ ซึ่งต้นทุนทางการเงินประเภทนี้จะนำไปบันทึกบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามมาตรฐานบัญชี (ยกเว้น ภาระหนี้คงค้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ต้นทุนทางการเงินจะบันทึกเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือ) (2) ต้นทุนทางการเงินจากการหนี้สินตามสัญญาคงค้างที่เป็นรายการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และ (3) ต้นทุนทางการเงินจากการหนี้คงค้าง ที่ใช้เป็นเงินหมุนเวียนในกิจการ

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น 3.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 155% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการหนี้กู้ยืมที่ดินที่ยังไม่เริ่มพัฒนาโครงการและใช้เป็นทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้น

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 4.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 74% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการหนี้คงค้างสุทธิเพิ่มขึ้นจากโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงการหนี้เงินกู้ยืมที่ดินโครงการในอนาคต

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินลดลง 2.04 ล้านบาท หรือลดลง 18.51% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนแทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ตารางแสดงกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง และ ปี 2566

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ
กำไรสุทธิสำหรับปี	128.94	14.80%	75.94	11.06%	281.81	18.28%	180.94	16.08%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทย่อย	128.90	14.79%	75.25	10.96%	280.92	18.22%	180.51	16.05%
รายได้รวม¹	871.38		686.45		1,541.52		1,124.91	

หมายเหตุ /1 รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้จากการขาย รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ (ส่วนใหญ่ของบริษัทย่อย) ในปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนใหญ่ของบริษัทย่อย) 128.90 ล้านบาท 75.25 ล้านบาท 280.92 ล้านบาท และ 180.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 10.96% 18.22% และ 16.05% ต่อรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2565 กลุ่มบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดี เอสเอส 3 สกายริเวอร์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงตั้งแต่ก่อนหน้า และถือว่า

เป็นอีกหนึ่งในโครงการไฮไลต์ของกลุ่มบริษัทย่อย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงเกิดการประหยัดต่อขนาดเมื่อเทียบกับรายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจัยที่กล่าวส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

ปี 2566 กลุ่มบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า ซึ่งการลดลงสอดคล้องเป็นไปตามทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้ นอกจากนี้ยังมีอีกหนึ่งปัจจัยคือ รายจ่าย One - time expenses ซึ่งเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น ทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 เพิ่มขึ้น

3) วิเคราะห์ฐานะการเงิน

ภาพรวมของฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	149.97	5.52%	136.74	4.56%	203.31	6.09%	205.48	5.18%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3.61	0.13%	17.92	0.60%	0.02	<0.01%	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6.97	0.26%	6.83	0.23%	7.66	0.23%	6.36	0.16%
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	131.01	4.82%	138.64	4.62%	39.40	1.18%	48.48	1.22%
สินค้าคงเหลือ	2,104.12	77.43%	2,271.09	75.69%	2,305.77	69.06%	2,964.07	74.73%
เงินมัดจำที่ดิน	21.10	0.78%	30.00	1.00%	24.64	0.74%	80.00	2.02%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,416.77	88.94%	2,601.21	86.69%	2,580.80	77.30%	3,304.39	83.31%

หมายเหตุ : สัดส่วนสินทรัพย์แต่ละรายการเป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม



เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินฝากประเภทออมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ เงินสดย่อย เช็คฝากระหว่างทาง และเงินฝากกระแสรายวัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 203.31 ล้านบาท หรือคิดเป็น 6.09% ของสินทรัพย์รวม

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 205.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.18% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 2.17 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าเนื่องจากไม่มีนโยบายในการให้ลูกค้าผ่อนชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยหลังโอนกรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัทจะรับชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยเต็มจำนวนจากลูกค้าก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ โดยลูกค้าจะต้องโอนเงินชำระหรือจ่ายด้วยเช็คหรือจะดำเนินการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมาชำระทั้งจำนวน ณ วันนัดโอนกรรมสิทธิ์ รายการบัญชีนี้มีเพียงรายการลูกหนี้อื่น ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากรหรือภาษีซื้อที่ขอคืนได้ (VAT ซื้อ) เป็นสำคัญ จากยอดซื้อและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ที่บริษัทยังไม่ขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT ซื้อ) เนื่องจากภายหลังเมื่อโอนห้องชุดพร้อมเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินให้กับลูกค้าจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มที่ต้องนำส่ง (VAT ขาย) จากเฟอร์นิเจอร์ที่กล่าว ซึ่งนำมาสุทธิตนและรายงาน ก.พ. 30 ต่อไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้อื่น 6.36 ล้านบาท คิดเป็น 0.16% ของสินทรัพย์รวม เป็นยอดภาษีที่ขอคืนได้ (VAT ซื้อ) ที่เกิดจากการจัดซื้อเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นหลัก

เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

กลุ่มบริษัทมีการจ่ายค่าบริการล่วงหน้าหรือมัดจำค่าสินค้าตามเงื่อนไขที่ตกลงกับผู้ให้บริการ (Service Provider) หรือซัพพลายเออร์ (Supplier) ประกอบด้วย (1) เงินจ่ายล่วงหน้าค่านายหน้าเมื่อลูกค้าที่นายหน้าแนะนำชำระเงินมัดจำห้องชุด ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาที่ตกลงไว้กับนายหน้าบุคคลภายนอก ซึ่งจะยังไม่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว (2) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างหรือเฟอร์นิเจอร์โดยเป็นไปตามเงื่อนไขข้อตกลงที่ทำไว้กับซัพพลายเออร์ ซึ่งเป็นงานที่ต้องสั่งทำล่วงหน้า อาทิ เฟอร์นิเจอร์บิวท์อินห้องครัว ห้องอาบน้ำ งานประตุนหน้าต่าง งานพื้น เครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ เป็นต้น (3) ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นๆ เช่น เงินจ่ายผู้รับเหมาล่วงหน้า ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา 39.40 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 1.18% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการหลักคือค่านายหน้าบุคคลภายนอกจ่ายล่วงหน้าโดยเฉพาะจากโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ ที่นายหน้าแนะนำลูกค้ามาจองซื้อและจ่ายเงินมัดจำครบถ้วนตามเงื่อนไขได้จำนวนหลายยูนิต ทั้งนี้จะสังเกตได้ง่ายยอดรายการดังกล่าวนี้ลดลงจาก

สิ้นปี 2564 อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากกลุ่มบริษัทได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ ได้ภายในปี 2565 จึงปรับปรุงรายการค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าไปเป็นค่านายหน้าบุคคลภายนอกในหมวดต้นทุนการจัดจำหน่าย และกลุ่มบริษัทมียอดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุหรืองานตกแต่งลดลงจากการที่ซัพพลายเออร์และผู้รับจ้างทยอยส่งมอบวัสดุก่อสร้าง งานเฟอร์นิเจอร์หรืองานสั่งทำของโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้ห้องชุดของโครงการดังกล่าวพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาจำนวน 48.48 ล้านบาท เพิ่ม 9.08 ล้านบาท จากการจ่ายเงินผู้รับเหมาล่วงหน้า ของโครงการใหม่ที่เริ่มก่อนสร้าง เช่น เดอะเน็กซ์ รอมโซล ซีตี้ฮอลส์1 และ อะโรว์ เจริญเมือง เป็นสำคัญ



สินค้ำคงเหลือ

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
อสังหาริมทรัพย์แนวสูง (ที่สร้างแล้วเสร็จ)	808.68	38.23%	601.74	26.44%	1,201.44	52.00%	823.19	27.76%
อสังหาริมทรัพย์แนวราบ (ที่สร้างแล้วเสร็จ)	361.96	17.11%	156.38	6.87%	110.27	4.78%	386.36	13.03%
สินค้ำสำเร็จรูป	1,170.64	55.35%	758.12	33.31%	1,311.72	56.78%	1,209.55	40.79%
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	432.14	20.43%	467.14	20.53%	457.05	19.78%	1,027.91	34.66%
ต้นทุนพัฒนาโครงการ	496.74	23.49%	1,033.08	45.40%	519.01	22.46%	666.55	22.48%
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้ำ	15.57	0.74%	17.32	0.76%	22.57	0.98%	61.56	2.08%
งานระหว่างก่อสร้าง	944.45	44.65%	1,517.54	66.69%	998.62	43.22%	1,756.02	59.21%
รวมสินค้ำคงเหลือ ก่อนหักค่าเผื่อ	2,115.09	100.00%	2,275.66	100.00%	2,310.34	100.00%	2,965.57	100.00%
การลดมูลค้ำสินค้ำคงเหลือ	(10.97)		(4.57)		(4.57)		(1.51)	
รวมสินค้ำคงเหลือสุทธิ	2,104.12		2,271.09		2,305.77		2,964.07	

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการสินทรัพย์แต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินค้ำคงเหลือก่อนหักค่าเผื่อฯ

สินค้ำคงเหลือของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและสินค้ำสำเร็จรูปหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนามจะประกอบด้วย ที่ดินซึ่งคณะกรรมการบริหารอนุมัติให้เริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว ค่าพัฒนาที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง เช่น งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง งานส่วนกลาง งานสโมสร งานสาธารณูปโภค งานระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ เป็นต้น รวมถึงต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดินหรือพัฒนาโครงการดังกล่าว ซึ่งสามารถรวมเป็นต้นทุนสินค้ำคงเหลือได้ตามมาตรฐานทางการบัญชี สำหรับสินค้ำสำเร็จรูปคือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ โดยแบ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบซึ่งจะบันทึกเป็นสินค้ำสำเร็จรูปเมื่อก่อสร้างอาคารหรือเฟสนั้น ๆ แล้วเสร็จ ขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงจะบันทึกเป็นสินค้ำสำเร็จรูปเมื่อก่อสร้างทั้งโครงการแล้วเสร็จ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

สำหรับการพิจารณาค่าเผื่อการลดลงของมูลค้ำสินค้ำคงเหลือทุกไตรมาสกลุ่มบริษัทจะพิจารณาจากมูลค้ำสุทธิที่คาดว่าจะได้รับภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจากการขายสินค้ำคงเหลือ (Net Realizable Value : NRV) ซึ่งจะพิจารณาจากมูลค้ำสินค้ำแต่ละยูนิตแต่ละโครงการตามราคาที่คาดว่าจะขายได้ อ้างอิงจากข้อมูลราคาขายล่าสุดหรือราคาขายในอดีตประกอบ หากพิจารณาแล้วพบว่ายูนิตใดที่มีมูลค้ำที่คาดว่าจะขายได้หลังหักค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะมีเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดการขายได้ต่ำกว่าต้นทุนสินค้ำคงเหลือ กลุ่มบริษัทจะพิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค้ำสินค้ำคงเหลือยูนิตนั้นในงวดไตรมาสนั้นทันที

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 2,271.09 ล้านบาท คิดเป็น 75.69% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีงานระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้นถึง 536.33 ล้านบาท จากงานระหว่างก่อสร้างของโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ โครงการบิลฟ์ (วงแหวน - สันกำแพง) และโครงการบิลฟ์ (สันทราย - แม่ใจ) อย่างไรก็ตาม ส่วนของสินค้ำสำเร็จรูปลดลง 412.52 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแล้วให้แก่ลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 2,305.77 ล้านบาท คิดเป็น 69.06% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากกลุ่มบริษัทมีสินค้ำสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น 553.60 ล้านบาท จากโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ที่พัฒนาแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ในขณะที่สินค้ำสำเร็จรูปแนวราบลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 2,964.07 ล้านบาท คิดเป็น 74.73% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า จากการที่กลุ่มบริษัททยอยเริ่มพัฒนาที่ดินเพิ่มเติม เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต จากโครงการ ฮาบีแทก รวมโชค โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 และโครงการ เดอะเน็กซ์ ซีตี้ฮอลล์ เป็นสำคัญ ถึงแม้ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ของสินค้ำให้แก่ลูกค้าโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์แนวสูง (ที่สร้างแล้วเสร็จ) เป็นสำคัญด้วยเช่นกัน



เงินมัดจำที่ดิน

เงินมัดจำที่ดินเกิดจากการที่กลุ่มบริษัทจ่ายชำระแก่ผู้ขายที่ดิน เมื่อกลุ่มบริษัทพบที่ดินที่มีศักยภาพและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทให้ลงทุนซื้อที่ดินแล้ว กลุ่มบริษัทจะดำเนินการตกลงกับผู้ขายที่ดินและจ่ายค่ามัดจำ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกับผู้ขายที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมียอดเงินมัดจำที่ดินเท่ากับ 80.00 ล้านบาท คิดเป็น 2.02% ของสินทรัพย์รวม โดยเป็นการมัดจำที่ดินในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ที่จะซื้อเข้ามาพัฒนาโครงการในอนาคต (ศึกษารายละเอียดโครงการในอนาคตได้จาก หัวข้อ 2.2 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้อย่อย 1) ลักษณะผลิตภัณฑ์ และหัวข้อย่อย 6) โครงการในอนาคต)

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพันและจำก่อการเบิกใช้	0.21	0.01%	0.27	0.01%	4.33	0.13%	2.23	0.06%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	34.28	1.26%	33.89	1.13%	34.92	1.05%	57.96	1.46%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	44.97	1.65%	41.72	1.39%	55.54	1.66%	84.72	2.14%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	7.88	0.29%	3.18	0.11%	4.00	0.12%	6.02	0.15%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.22	0.12%	5.97	0.20%	5.60	0.17%	6.23	0.16%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4.68	0.17%	3.75	0.13%	3.33	0.10%	3.75	0.09%
ที่ดินรอการพัฒนา	200.44	7.38%	307.79	10.26%	646.78	19.37%	494.57	12.47%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.90	0.18%	2.91	0.10%	3.58	0.11%	6.34	0.16%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	300.58	11.06%	399.50	13.31%	758.08	22.70%	661.82	16.69%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการสินทรัพย์แต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ รายการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทนำไปปล่อยเช่าแก่บุคคลภายนอก ได้แก่ (1) พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าให้เจ้าของโครงการเดอะเน็กซ์ 1-3 (2) พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าในบริเวณคอนโดมิเนียมโครงการ ดี แอสตรา (3) อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) และที่ดินให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ เช่น ร้านอาหาร/ร้านสะดวกซื้อ ตลาดสด/ตลาดนัดขายสินค้าเกษตรกรรม เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า 57.96 ล้านบาทหรือคิดเป็น 1.46% ของสินทรัพย์รวม

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนต่อเติมตกแต่งในส่วนของสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นหลักบ้านรับรองผู้บริหารและพนักงานจากต่างจังหวัดที่มาประจำที่สำนักงานเชียงใหม่ และบุคคลภายนอกที่มาให้บริการงานวิชาชีพต่าง ๆ อุปกรณ์และยานพาหนะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีมูลค่าสุทธิ 84.72 ล้านบาทคิดเป็น 2.14% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการปรับปรุงต่อเติมในส่วนห้องประชุม ห้องทำงานผู้บริหารที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท และสำนักงานขายโครงการ อะโรซ์ เจริญเมือง

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายการบันทึกตามมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า ซึ่งจะบันทึกมูลค่าเช่าของทั้งสัญญาตามระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้งานและสัญญามีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีเป็นต้นไป เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งรายการที่กลุ่มบริษัทเช่ามาเพื่อธุรกิจ ส่วนใหญ่เป็นการเช่าป้ายโฆษณาทั้งจากบุคคลภายนอก (รายละเอียดเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียด ส่วนที่ 2.3 - 9 รายการระหว่างกัน) และเช่าสำนักงานขาย โครงการเน็กซ์เจ็ดยอด 2 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 6.02 ล้านบาท คิดเป็น 0.15% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากการมีการเช่าป้ายโฆษณาเพิ่มขึ้น เพื่อโฆษณาโครงการและประชาสัมพันธ์การจัดโปรโมชันส่งเสริมการขายของโครงการต่าง ๆ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย โปรแกรมต่าง ๆ อาทิ โปรแกรมทางบัญชี (Real Estate Management System : RMS) โปรแกรมการใช้งานในสำนักงาน เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนมูลค่าสุทธิ 6.23 ล้านบาท คิดเป็น 0.16% ของสินทรัพย์รวม โดยลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากการตัดค่าตัดจำหน่าย (Amortization) ตามอายุการใช้งานสินทรัพย์



ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่ยังไม่เริ่มพัฒนาโครงการ แต่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในหัวข้อ 2.2 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้อย่อย 1) ลักษณะผลิตภัณฑ์และหัวข้อย่อย 6) โครงการในอนาคต และเอกสารแนบ 4 กรณียุติใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ 1.4 ที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา 646.78 ล้านบาท คิดเป็น 19.37% ของสินทรัพย์รวม ที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินทำเลในจังหวัด

เชียงใหม่ ได้แก่ ที่ดินที่ถนนโชตนา ซอย 22 เพื่อนำเข้ามาพัฒนาโครงการ อีสริส วิลลัส โชตนา, ที่ดินที่ถนนสันทราย - แม่ใจ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ อีสริส วิลลัส สันทราย, ที่ดินที่ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี (รวมโชค) เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ อาบิแทก รวมโชค และโครงการ เดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ (2 ทำเลบริเวณใกล้เคียงกัน) รวมถึงมีการจัดประเภทที่ดินโครงการ ดี เอสเคป มหิดล บางแปลงเฉพาะที่ยังไม่เริ่มพัฒนาตั้งแต่ปี 2566 ไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีที่ดินรอพัฒนารวมมูลค่า 494.57 ล้านบาท คิดเป็น 12.47% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากปี 2565 จากการโอนไปเป็นที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ของโครงการแนวราบ เป็นสำคัญ

หนี้สิน

หนี้สินหมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.09	<0.01%	0.03	<0.01%	265.10	7.94%	536.20	13.52%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	206.90	7.61%	211.32	7.04%	219.58	6.58%	250.83	6.32%
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	493.48	18.16%	392.95	13.10%	267.70	8.02%	98.96	2.50%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	44.09	1.62%	387.87	12.93%	195.94	5.87%	431.28	10.87%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.79	0.10%	1.13	0.04%	2.39	0.07%	2.94	0.07%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	19.01	0.70%	5.94	0.20%	37.54	1.12%	24.86	0.63%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	766.37	28.20%	999.25	33.30%	988.25	29.60%	1,345.07	33.91%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 536.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 271.10 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและบางส่วนสำหรับการจ่ายเงินปันผลเป็นสำคัญ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	-	0.00%	0.79	0.02%	-	0.00%
บุคคลหรือกิจการอื่น ¹	58.82	2.16%	100.35	3.34%	30.06	0.90%	31.10	0.78%
เจ้าหนี้การค้ารวม	58.82	2.16%	100.35	3.34%	30.85	0.92%	31.10	0.78%
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	42.49	1.56%	48.09	1.60%	72.62	2.18%	44.56	1.12%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10.40	0.38%	6.14	0.20%	9.23	0.28%	10.31	0.26%
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.19	0.01%	0.40	0.01%	0.67	0.02%	0.76	0.02%
รายได้รับล่วงหน้าชำระค่าธรรมเนียม	0.10	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ประมาณการเจ้าหนี้ปิดตันทุน/ ¹	71.56	2.63%	22.26	0.74%	63.56	1.90%	130.39	3.29%
เงินปันผลค้างจ่ายผู้ถือหุ้นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	0.01	<0.01%
เจ้าหนี้อื่น ¹	23.36	0.86%	34.08	1.14%	42.65	1.28%	33.69	0.85%
เจ้าหนี้อื่น	148.09	5.45%	110.97	3.70%	188.73	5.65%	219.72	5.54%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	206.90	7.61%	211.32	7.04%	219.58	6.58%	250.83	6.32%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

¹ เจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วย เจ้าหนี้นิติบุคคลจากค่าส่วนกลางของลูกค้าย่อยที่รับมาและส่งมอบให้แก่นิติบุคคล เจ้าหนี้ค่าสัญญาและมัดจำที่ลูกค้าย่อยเลิกสัญญาจะซื้อขาย เป็นต้น



เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น มีรายการสำคัญ ดังนี้ 1) เจ้าหน้าที่การค้า ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่จากการว่าจ้างผู้รับเหมา เจ้าหน้าที่จากการซื้อวัสดุ ก่อสร้าง และต้นทุนประมาณตามความคืบหน้างาน จากการบันทึกบัญชี ประมาณการเจ้าหน้าที่ที่จะเกิดขึ้นตามความคืบหน้างานที่รัฐควบคุมคู่กับงานระหว่างก่อสร้าง (สินทรัพย์) ขณะที่ยังไม่ถึงรอบการเบิกงวดงานของผู้รับเหมา 2) เจ้าหน้าที่เงินประกันผลงาน จากการที่ผู้รับเหมา (outsourcer) ถูกหักเงินประกันผลงานตามข้อตกลงที่ทำกับกลุ่มบริษัท เพื่อให้มีการรับประกันผลงานและบริการหลังการส่งมอบงาน โดยส่วนใหญ่กลุ่มบริษัทจะทำสัญญาผู้รับเหมาโดยกำหนดระยะเวลาหักเงินประกันผลงานไว้ 1-5 ปีขึ้นอยู่กับประเภทงานบริการและข้อตกลงกับผู้รับเหมา 3) ประมาณการเจ้าหน้าที่ปิดต้นทุน เป็นการตั้งประมาณการต้นทุนทั้งโครงการ อาทิ ค่าทีมงานก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตลอดอายุโครงการ และต้นทุนการก่อสร้างเพื่อเป็นส่วนเข้าต้นทุนรายหน่วยให้ครบถ้วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นมีมูลค่าเท่ากับ 219.58 ล้านบาท คิดเป็น 6.58% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เจ้าหน้าที่การค้าลดลง 69.50 ล้านบาท เนื่องจากจากการที่งานก่อสร้างโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ก่อสร้างแล้วเสร็จและผู้รับเหมาเข้ามาเบิกงวดงานแล้วเป็นสำคัญ
- เจ้าหน้าที่อื่นเพิ่มขึ้น 77.76 ล้านบาท เนื่องจาก (1) กลุ่มบริษัทมีประมาณการเจ้าหน้าที่ปิดต้นทุนเพิ่มขึ้น 41.30 ล้านบาท เนื่องจากงานก่อสร้างงานเฟอร์นิเจอร์บางส่วน ของโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ (2) กลุ่มบริษัทมีเจ้าหน้าที่เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น 24.53 ล้านบาท เนื่องจากผู้รับเหมาต้องวางเงินประกันผลงานของโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ให้แก่กลุ่มบริษัทตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับ 250.83 ล้านบาท คิดเป็น 6.32% ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากประมาณการเจ้าหน้าที่ปิดต้นทุนโครงการแนวราบเพิ่มขึ้น 56.89 ล้านบาท จากการประมาณการส่วนของสาธารณูปโภคเพื่อคำนวณต้นทุนสำหรับโครงการแนวราบระหว่างก่อสร้างเป็นสินค้าสำเร็จรูป และลดลง 28.07 ล้านบาท จากการคืนเงินประกันผลงานผู้รับเหมาเมื่อครบกำหนด เป็นสำคัญ



ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

กลุ่มบริษัทมีค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ จากเงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ ที่ลูกค้าตกลงจองและทำสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยลูกค้ามีการชำระชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่กลุ่มบริษัทแล้ว กลุ่มบริษัทจะรับรู้เงินจำนวนดังกล่าวเป็นรายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แล้วเท่านั้น กรณีที่ลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งอาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อขายตามที่ได้ตกลงกันไว้ หรือลูกค้าไม่ชำระเงินดาวน์ หรือชำระเงินดาวน์เพียงบางส่วน และต่อมาไม่ได้ชำระต่อให้ครบถ้วนภายในกำหนดระยะเวลา รวมถึงเหตุอื่นใดที่เป็นสาระสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทมีนโยบายการแจ้งหนังสือติดตามทวงถามตามนโยบายบริษัทก่อน และจะคืนเงินให้กับลูกค้า กรณีลูกค้าไม่ผ่าน หรือ เสียชีวิต หรือผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นสมควร เป็นต้น กรณีอื่น ๆ กลุ่มบริษัทจะรับเงินเป็นค่าชดเชยความเสียหายตามสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งบริษัทถือปฏิบัติตามกฎหมาย ดังนี้

- ตามความเห็นที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับเงินจองและเงินทำสัญญา ซึ่งเป็นเงินประกันว่าลูกค้าจะเข้ามาลงนามและปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายนั้นกรณีลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายตามที่กล่าว บริษัทมีสิทธิรับเงินจอง เงินทำสัญญา หรือรวมเรียกว่า “เงินมัดจำ” ได้ทันทีตามหลักกฎหมายมาตรา 378 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หากลูกค้าเห็นว่าเงินมัดจำมีจำนวนที่สูงเกินควรลูกค้ามีสิทธิฟ้องศาลเพื่อพิจารณาว่าเงินมัดจำสูงเกินควรหรือไม่ ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องปรับใช้อายุความทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งกำหนด 10 ปี ทั้งนี้บริษัทพิจารณาแล้วว่าจำนวนที่เรียกเก็บเงินจอง เงินทำสัญญา ไม่สูงเกินสมควรเมื่อเทียบกับราคาบ้านหรือห้องชุดรวมเงินมัดจำประมาณ 5% ของราคาขาย อีกทั้งที่ผ่านมาไม่เคยมีกรณีที่ลูกค้าดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีความไม่ว่าจะเป็นการฟ้องร้องทางอ้อมผ่านสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) หรือฟ้องร้องทางตรงต่อศาล ทั้งนี้ กรณีไม่เข้าเงื่อนไขการคืนเงินและภายหลังจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อขายและรับเงินที่กล่าวแล้ว บริษัทมีนโยบายบัญชีให้ตั้งพักเงินมัดจำไว้ที่รายการเจ้าหน้าที่ยกเลิกสัญญา รอรับรู้เป็นรายได้เมื่อครบระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติยกเลิกสัญญาจะซื้อขายและอนุมัติรับเงินมัดจำ
- ตามความเห็นที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับเงินดาวน์ เงินดาวน์ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาทรัพย์สิน กรณีลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายตามที่กล่าว บริษัทจะรับเงินดาวน์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขาย โดยเงินดาวน์ที่รับถือเป็นเบี้ยปรับซึ่งบริษัทมีสิทธิรับได้ตามสัญญา ลูกค้ามีสิทธิฟ้องศาลเพื่อพิจารณาว่าเงินดาวน์ที่รับมีจำนวนที่สูงเกินควรหรือไม่ ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องปรับใช้อายุความทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งกำหนด 10 ปี ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายบัญชีให้ตั้งพักเงินดาวน์ไว้ที่รายการเจ้าหน้าที่ยกเลิกสัญญา รอรับรู้รายได้เมื่อครบระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติยกเลิกสัญญาจะซื้อขายและอนุมัติรับเงินดาวน์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ 267.70 ล้านบาทคิดเป็น 8.02% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ส่งผลให้กลับรายการค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีค้างงวดที่ยังไม่รับรู้รายได้ 98.96 ล้านบาทคิดเป็น 2.50% ของสินทรัพย์รวม (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2.2.-ข้อ 1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้อ งานที่ยังไม่ส่งมอบ) ซึ่งลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากการรับรู้รายได้ของโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ที่ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า เป็นสำคัญ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ครบกำหนดชำระในปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 431.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 235.34 ล้านบาท จากการกู้ยืม

เพื่อซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและบางส่วนสำหรับการจ่ายเงินปันผลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี บริษัทชำระคืนนี้สถาบันการเงินจะเป็นไปตามอัตราปลอดจำนองที่กำหนดตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน เพื่อปลอดจำนองห้องชุดสำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

โดยเป็นการประมาณการชำระคืนในส่วนของโครงการจะเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 นี้ โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบ จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการฮาบีแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ โครงการฮาบีแทท รวมโชค โครงการฮาบีแทท วงแหวนสีนคำแพง โครงการบีสิฟ สันทรายแม่โจ้ โครงการออสริส วิลล่า โซดนา และโครงการบีสิฟ รวมโชค เป็นจำนวนเงิน 342.24 ล้านบาท โครงการแนวสูง จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแอสตราสกาย ริเวอร์ โครงการดีแอสตรา โครงการเดอะเน็กซ์เจ็ดยอด 2 และ 3 เป็นจำนวนเงิน 89.04 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	70.26	2.59%	102.81	3.43%	168.74	5.05%	212.16	5.35%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	5.24	0.19%	2.19	0.07%	1.74	0.05%	3.23	0.08%
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10.84	0.40%	9.65	0.32%	10.41	0.31%	12.40	0.31%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	0.09	<0.01%	0.08	<0.01%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.21	0.01%	0.21	0.01%	0.25	0.01%	-	0.00%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	86.55	3.19%	114.86	3.83%	181.23	5.43%	227.87	5.75%
รวมหนี้สิน	852.93	31.39%	1,114.11	37.13%	1,169.48	35.03%	1,572.94	39.66%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ครบกำหนดชำระในปี)

กลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง กลุ่มบริษัททยอยเบิกใช้เงินกู้ตามแผนงานก่อสร้าง และมีการชำระคืนในอัตราส่วนที่กำหนดเทียบกับราคาขายหรือมูลค่าที่กำหนดของแต่ละแบบบ้านตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินเพื่อปลอดจำนองห้องชุดหรือที่อยู่อาศัยสำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวรวมจำนวน 364.68 ล้านบาท (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 195.94 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวส่วนที่เหลือจำนวน 168.74 ล้านบาท) โดยเป็นการเบิกเงินกู้เพิ่มเติมมาเป็นค่าก่อสร้างโครงการฮาบีแทท วงแหวนสีนคำแพง และกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินทำโครงการใหม่ที่จะเปิดขายในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวรวมจำนวน 643.44 ล้านบาท (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 431.28 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวส่วนที่เหลือจำนวน 212.16 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้น 278.76 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและบางส่วนสำหรับการจ่ายเงินปันผล

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)

กลุ่มบริษัทบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นไปตามมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า โดยแสดงมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้งานคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ซึ่งรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นการเช่าป้ายโฆษณาสำหรับการประชาสัมพันธ์โครงการทั้งการเช่าป้ายจากบุคคลภายนอก (รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ) และการเช่าป้ายจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2.3 - 9 รายการระหว่างกัน) และเช่าอาคารสำนักงานขายโครงการเดอะเน็กซ์ - เจริญอด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 4.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.81 ล้านบาท จากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการเช่าป้ายเพื่อการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการที่มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นตามการเปิดตัวโครงการในแต่ละช่วงเวลา สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 6.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.02 ล้านบาท จากการเช่าอาคารสำนักงานจากบุคคลภายนอกเพื่อเป็นสำนักงานขายของโครงการเดอะเน็กซ์-เจริญอด

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน คือ การผูกพันของกลุ่มบริษัทที่ต้องจ่ายชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณและบันทึกตามการประเมินของนักคณิตศาสตร์ประกันภัยในแต่ละปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,093.50	40.24%	1,093.50	36.44%	1,093.50	32.75%	1,500.00	37.82%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	--	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	189.20	4.77%
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	5.17	0.19%	5.17	0.17%	5.17	0.15%	5.17	0.13%
ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	791.10	29.11%	791.10	26.36%	791.10	23.69%	791.10	19.95%
ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	(155.87)	(5.74%)	(155.87)	(5.19%)	(155.87)	(4.67%)	(155.87)	(3.93%)
กำไรสะสม	129.06	4.75%	150.57	5.02%	432.48	12.95%	60.49	1.53%
- จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	28.57	1.05%	31.52	1.05%	31.52	0.94%	64.29	1.62%
- ยังไม่ได้จัดสรร	100.48	3.70%	119.05	3.97%	400.96	12.01%	(3.80)	(0.10%)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,862.96	68.56%	1,884.47	62.80%	2,166.39	64.88%	2,390.09	60.26%
- ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.46	0.05%	2.13	0.07%	3.02	0.09%	3.18	0.08%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,864.42	68.61%	1,886.60	62.87%	2,169.41	64.97%	2,393.27	60.34%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการส่วนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564 และ ปี 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,093.50 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทจะมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 1,500 ล้านบาท เนื่องจากในวันที่ 18 - 20 ตุลาคม 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาทให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท และได้นำหุ้นสามัญเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 30 ตุลาคม 2566

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาท แก่ประชาชนทั่วไปโดยมีมูลค่า ที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 189.20 ล้านบาท

ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เกิดจากในปี 2558 บริษัทจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยวิธีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการแลกหุ้น (Share-Share Swap) กับบริษัทย่อยทั้งหมด 11 บริษัท (ซึ่งภายหลังควบรวมกิจการเหลือ 5 บริษัท) ซึ่งคำนวณอัตราการแลกหุ้นโดยใช้มูลค่าที่ตราไว้ของแต่ละบริษัทในการคำนวณ จึงทำให้เกิดผลต่างกับมูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย 11 บริษัท ภายใต้รายการส่วนเกินจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันเท่ากับ 791.10 ล้านบาท

ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทซื้อกิจการ 1 บริษัทที่เกี่ยวข้อง เข้ามาเป็นบริษัทย่อย ส่งผลให้เกิดส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันเท่ากับ 155.87 ล้านบาท

ทุนสำรองตามกฎหมาย

บริษัทมีการจัดสรรกำไรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดย ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมาย 64.29 ล้านบาท คิดเป็น 1.62% ของสินทรัพย์รวม หรือคิดเป็น 4.29% ของทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท

กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 3.80 ล้านบาท คิดเป็น 0.10% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้า อันเป็นผลมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในปี 2566 รวม 552.51 ล้านบาท

สรุปการจ่ายเงินปันผลที่ผ่านมาช่วงปี 2563 - ปี 2566

กำไร/(ขาดทุน) สะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	75.45	145.54
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	710.20	156.10
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	93.58	80.44
บริษัท อีสริส กรุ๊ป จำกัด	(21.98)	(28.65)
บริษัท อีสริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	236.55	284.99
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	(4.95)	1.82
บริษัท ทีชาฟร จำกัด	34.09	41.79



กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรสำหรับปี	128.94	75.94	281.81	180.94
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา ¹	(55.94)	(7.63)	99.23	(9.08)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(218.07)	(138.65)	471.71	(2.79)
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	131.43	(100.53)	(125.25)	(168.74)
ที่ดินรอการพัฒนา	(20.76)	(105.52)	(672.75)	(230.17)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	(21.10)	(30.00)	(158.28)	(313.30)
อื่น ๆ	67.60	(6.08)	34.06	(9.12)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	12.10	(312.48)	(69.47)	(552.26)
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีการผูกพัน	(0.08)	(0.06)	(4.06)	2.10
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	70.97	2.70	17.90	0.02
เงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.00	(17.00)	-	-
เงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(7.16)	(2.47)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(2.24)	(5.28)	(8.60)	(34.76)
อื่น ๆ	1.85	0.23	1.96	0.58
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	70.51	(19.41)	0.04	(34.52)
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	0.06	271.11
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	138.24	612.33	1,132.85	622.51
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(87.17)	(236.00)	(993.85)	(343.74)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	0.00	(55.91)	-	(552.51)
เงินสดรับจากการขายหุ้น	-	-	-	595.70
อื่น ๆ	(24.67)	(1.75)	(3.06)	(4.10)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	26.40	318.67	136.00	588.96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	109.00	(13.22)	66.56	2.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	40.97	149.97	136.74	203.31
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	149.97	136.74	203.31	205.48

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 312.48 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นสุทธิ 138.65 ล้านบาท จากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการในระหว่างปี โดยเฉพาะโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นสำคัญ (2) บริษัทมีการลงทุนในที่ดิน เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต (3) บริษัทมีเงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้รายได้ลดลงสุทธิจำนวน 100.53 ล้านบาท เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ อะโธ มหิดล และลูกค้ายกเลิกสัญญาจองบางส่วน และกลุ่มบริษัทคืนเงินค่าทำสัญญาและเงินดาวน์ให้ลูกค้าสำหรับโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ซึ่งเป็นผลกระทบชั่วคราวของสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด - 19 (โครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2565) ในขณะที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ 19.41 ล้านบาท รายการสำคัญ คือ การจ่ายซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 17.00 ล้านบาท เพื่อก่อให้เกิดผลตอบแทนการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำที่ยอมรับได้ และมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ 318.67 ล้านบาท รายการสำคัญ คือ ได้รับเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 612.33 ล้านบาท เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นหลัก และมีภาระชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงินในส่วนของโครงการอื่น ๆ รวมถึงมีการจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี โดยสรุปในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลง 13.22 ล้านบาท ส่งผลให้เงินสดสิ้นปีลดลงเหลือ 136.74 ล้านบาท

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 69.47 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) การลงทุนในที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 672.75 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการสำหรับปี 2566 - 2567 (2) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินเพิ่มขึ้น 158.28 ล้านบาท สำหรับซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในจังหวัดเชียงใหม่สำหรับโครงการในอนาคต และ (3) มีเงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้รายได้ลดลง 125.25 ล้านบาท เกิดจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 จึงรับรู้เงินค้างวัดไปเป็นรายได้ ในขณะที่มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุนเล็กน้อย โดยมีการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 17.90 ล้านบาท แต่นำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และนำไปเข้าในบัญชีเงินฝากประจำที่มีการผูกพันเพิ่มขึ้น และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ 136.00 ล้านบาท จากการได้รับเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,132.85 ล้านบาท เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ฮาบีแทท วงแหวนสินท่าแพ และลงทุนซื้อที่ดินทำโครงการใหม่ที่จะเปิดขายในอนาคต ในขณะที่มีการชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงินตามเงื่อนไขไป 993.85 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 66.57 ล้านบาท สิ้นปีจึงมียอดเงินสดเพิ่มขึ้นเป็น 203.31 ล้านบาท

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 552.26 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) เงินค้างวัดที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้ลดลง 168.74 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จึงรับรู้รายได้จากเงินจอง เงินทำสัญญา เงินค้ำประกันที่รับมาก่อนหน้านี้ (2) เงินจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาและจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินรวมกัน 543.47 ล้านบาท บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรสุทธิ 180.94 ล้านบาท ขณะที่กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ 34.52 ล้านบาท จากการสร้างสำนักงานขายด้านหน้าโครงการ อะโรซ์ เจริญเมือง ที่เปิดขายในงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2566 และสร้างโครงข่ายโฆษณาหน้าโครงการฮาบีแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ รวมถึงต่อเติมตกแต่งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ในขณะที่มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ 588.96 ล้านบาท โดยการได้รับเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน 893.62 ล้านบาท เพื่อรองรับการซื้อที่ดินและจ่ายเงินปันผลบางส่วน ขณะที่จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 343.74 ล้านบาท ตามเงื่อนไขเพื่อปลอดจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นสำคัญ ประกอบกับการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปจำนวน 552.51 ล้านบาท และได้รับเงินจากการขายหุ้น IPO จำนวน 595.70 ล้านบาท สรุปแล้วกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาท สิ้นปีจึงมียอดเงินสดเพิ่มขึ้นเป็น 205.48 ล้านบาท

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและการผูกพัน

ในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 17.62 เท่า 34.30 เท่า และ 28.16 เท่า ตามลำดับ ในปี 2565 อัตราส่วนดังกล่าวกลับเพิ่มขึ้น เนื่องจากมี EBITDA เพิ่มขึ้นเป็น 378.73 ล้านบาท จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ และปี 2566 บริษัทกลับมีอัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจากมี EBITDA ลดลงเป็น 253.38 ล้านบาท และมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเป็น 9.00 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและจ่ายปันผลบางส่วนเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่อยู่ในเกณฑ์ที่ดี

ในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระการผูกพัน เท่ากับ 0.29 เท่า 0.82 เท่า และ 0.26 เท่า ตามลำดับ โดยปี 2565 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น เนื่องจาก EBITDA เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างมาก เนื่องจากมีเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มขึ้นจาก 195.94 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 เป็น 431.28 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและจ่ายเงินปันผลบางส่วน ซึ่งจะทยอยชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากการโอนขายที่อยู่อาศัยในโครงการให้แก่ลูกค้าตามแผนการขายและแผนการโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้โดยเป็นไปตามอัตราการปลอดจำนองที่กำหนดตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.60 เท่า 2.61 เท่า และ 2.46 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.16 เท่า 0.21 เท่า และ 0.16 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนไม่รวมสินค้าคงเหลือหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยแล้วกลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องหมุนเร็วกว่า 1 เท่า เนื่องจากสินค้าคงเหลือ คือ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาวางเงินสด เท่ากับ 784 วัน 413 วัน และ 759 วัน ตามลำดับ โดยในปี 2565 และปี 2566 บริษัทเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายใต้โครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และปี 2566 มีการรับรู้รายได้เป็นจำนวนมาก รวมถึงผลสำเร็จของงานเน้นทำการตลาดเชิงรุกในการเร่งระบายสินค้าคงเหลือค้างนานได้บางส่วน ทำให้กลุ่มบริษัทมีวงเงินสดที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินอยู่ในระดับดี และยังคงเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางเป้าหมายไว้

กล่าวโดยสรุป กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาวางเงินสดโดยเฉลี่ยนานประมาณ 1.5 - 2.5 ปี เป็นไปตามภาวะปกติของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากระยะเวลาในการเริ่มต้นพัฒนาก่อสร้างโครงการจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการแนวราบประมาณ 7 - 8 เดือน และโครงการแนวสูงที่ไม่เข้าข่ายต้องขอ EIA มีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 8 เดือน ขณะที่โครงการแนวสูงที่เข้าข่ายต้องขอ EIA จะมีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 12 - 20 เดือน ในขณะที่กลุ่มบริษัทจะได้รับชำระค่าสินค้าเป็นเงินสดเต็มจำนวนจากลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบกับการได้รับเครดิตคอมในการชำระค่าสินค้าและบริการจากคู่ค้า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีการบริหารจัดการกระแสเงินสดและการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอย่างเหมาะสม ทั้งจากกระแสเงินสดภายในกิจการ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องและวงเงินสดเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

4.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบตรวจสอบของบริษัท : งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2564 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564	
ผู้สอบบัญชี	: นายพนพฤษ พิษณุพงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็น โดยผู้สอบบัญชี	: รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันที่เดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)
งบตรวจสอบของบริษัท : งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2565 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	
ผู้สอบบัญชี	: นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็น โดยผู้สอบบัญชี	: รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันที่เดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)
งบตรวจสอบของบริษัท : งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	
ผู้สอบบัญชี	: นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็น โดยผู้สอบบัญชี	: รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันที่เดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)

4.3 ตารางสรุปงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงิน

ในการแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท จะใช้ข้อมูลจากงบการเงิน ดังนี้

ตารางแสดงข้อมูลงบการเงินที่ใช้

รายการ	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2563	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
งบแสดงฐานะการเงิน	ข้อมูลปี 2563 จากข้อมูลเปรียบเทียบของงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)	ข้อมูลปี 2564 จากข้อมูลเปรียบเทียบของงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)	ข้อมูลปี 2565 จากข้อมูลงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) รอบบัญชีปี 2565	ข้อมูลปี 2566 จากข้อมูลงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) รอบบัญชีปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566
งบกำไรขาดทุน	รอบบัญชีปี 2564 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564	รอบบัญชีปี 2565 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	รอบบัญชีปี 2565 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	รอบบัญชีปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566
งบกระแสเงินสด	รอบบัญชีปี 2564 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564	รอบบัญชีปี 2565 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	รอบบัญชีปี 2565 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	รอบบัญชีปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

1) สรุปรายการแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	149.97	5.52%	136.74	4.56%	203.31	6.09%	205.48	5.18%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3.61	0.13%	17.92	0.60%	0.02	0.00%	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ¹	6.97	0.26%	6.83	0.23%	7.66	0.23%	6.36	0.16%
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา ¹	131.01	4.82%	138.64	4.62%	39.40	1.18%	48.48	1.22%
สินค้าคงเหลือ	2,104.12	77.43%	2,271.09	75.69%	2,305.77	69.06%	2,964.07	74.73%
เงินมัดจำที่ดิน	21.10	0.78%	30.00	1.00%	24.64	0.74%	80.00	2.02%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,416.77	88.94%	2,601.21	86.69%	2,580.80	77.30%	3,304.39	83.31%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพันและ ข้อจำกัดการเบิกใช้	0.21	0.01%	0.27	0.01%	4.33	0.13%	2.23	0.06%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	34.28	1.26%	33.89	1.13%	34.92	1.05%	57.96	1.46%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	44.97	1.65%	41.72	1.39%	55.54	1.66%	84.72	2.14%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	7.88	0.29%	3.18	0.11%	4.00	0.12%	6.02	0.15%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.22	0.12%	5.97	0.20%	5.60	0.17%	6.23	0.16%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4.68	0.17%	3.75	0.13%	3.33	0.10%	3.75	0.09%
ที่ดินรอการพัฒนา	200.44	7.38%	307.79	10.26%	646.78	19.37%	494.57	12.47%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.90	0.18%	2.91	0.10%	3.58	0.11%	6.34	0.16%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	300.58	11.06%	399.50	13.31%	758.08	22.70%	661.82	16.69%
รวมสินทรัพย์	2,717.35	100.00%	3,000.71	100.00%	3,338.88	100.00%	3,966.21	100.00%



งบแสดงฐานะการเงิน	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	0.09	0.00%	0.03	0.00%	265.10	7.94%	536.20	13.52%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	206.90	7.61%	211.32	7.04%	219.58	6.58%	250.83	6.32%
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	493.48	18.16%	392.95	13.10%	267.70	8.02%	98.96	2.50%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	44.09	1.62%	387.87	12.93%	195.94	5.87%	431.28	10.87%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	2.79	0.10%	1.13	0.04%	2.39	0.07%	2.94	0.07%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	19.01	0.70%	5.94	0.20%	37.54	1.12%	24.86	0.63%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	766.37	28.20%	999.25	33.30%	988.25	29.60%	1,345.07	33.91%
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	70.26	2.59%	102.81	3.43%	168.74	5.05%	212.16	5.35%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.24	0.19%	2.19	0.07%	1.74	0.05%	3.23	0.08%
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ พนักงาน	10.84	0.40%	9.65	0.32%	10.41	0.31%	12.40	0.31%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					0.09	0.00%	0.08	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.21	0.01%	0.21	0.01%	0.25	0.01%	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	86.55	3.19%	114.86	3.83%	181.23	5.43%	227.87	5.75%
รวมหนี้สิน	852.93	31.39%	1,114.11	37.13%	1,169.48	35.03%	1,572.94	39.66%
ทุนจดทะเบียน	1,093.50	-	1,093.50	-	1,093.50	-	1,500.00	37.82%
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,093.50	40.24%	1,093.50	36.44%	1,093.50	32.75%	1,500.00	37.82%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น				0.00%		0.00%	189.20	4.77%
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	5.17	0.19%	5.17	0.17%	5.17	0.15%	5.17	0.13%
ส่วนเกินจากการรวมกิจการภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	791.10	29.11%	791.10	26.36%	791.10	23.69%	791.10	19.95%
ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน	(155.87)	(5.74%)	(155.87)	(5.19%)	(155.87)	(4.67%)	(155.87)	(3.93%)
กำไรสะสม								
- จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	28.57	1.05%	31.52	1.05%	31.52	0.94%	64.29	1.62%
- ยังไม่ได้จัดสรร	100.48	3.70%	119.05	3.97%	400.96	12.01%	(3.80)	(0.01%)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,862.96	68.56%	1,884.47	62.80%	2,166.39	64.88%	2,390.09	60.26%
- ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.46	0.05%	2.13	0.07%	3.02	0.09%	3.18	0.08%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,864.42	68.61%	1,886.60	62.87%	2,169.41	64.97%	2,393.27	60.34%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,717.35	100.00%	3,000.71	100.00%	3,338.88	100.00%	3,966.21	100.00%

หมายเหตุ /1 รายการปรับหมวดข้อมูลทางการเงินปี 2563 ของงบการเงินปี 2564 ให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการของงบการเงินปี 2565



2) สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้ ¹	864.98	100.00%	677.60	100.00%	1,534.34	100.00%	1,111.47	100.00%
รวมต้นทุน	(520.46)	(60.17%)	(420.10)	(62.00%)	(853.48)	(55.63%)	(589.72)	(53.06%)
กำไรขั้นต้น	344.51	39.83%	257.51	38.00%	680.86	44.37%	521.75	46.94%
รายได้อื่น ²	4.25	0.49%	5.31	0.78%	4.99	0.33%	11.81	1.06%
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่าย	348.76	40.32%	262.82	38.79%	685.85	44.70%	533.56	48.00%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(80.59)	(9.32%)	(73.61)	(10.86%)	(187.61)	(12.23%)	(128.55)	(11.57%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(100.47)	(11.62%)	(89.88)	(13.26%)	(130.17)	(8.48%)	(164.52)	(14.80%)
รวมค่าใช้จ่าย	(181.07)	(20.93%)	(163.49)	(24.13%)	(317.78)	(20.71%)	(293.07)	(26.37%)
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	167.69	19.39%	99.33	14.66%	368.08	23.99%	240.49	21.64%
รายได้ทางการเงิน	2.15	0.25%	3.53	0.52%	2.19	0.14%	1.62	0.15%
ต้นทุนทางการเงิน	(2.48)	(0.29%)	(6.33)	(0.93%)	(11.04)	(0.72%)	(9.00)	(0.81%)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	167.37	19.35%	96.53	14.25%	359.22	23.41%	233.11	20.97%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(38.42)	(4.44%)	(20.59)	(3.04%)	(77.41)	(5.05%)	(52.17)	(4.69%)
กำไรสำหรับปี	128.94	14.91%	75.94	11.21%	281.81	18.37%	180.94	16.28%

หมายเหตุ /1 สัดส่วนต่อรายได้

/2 รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการรับเงินของเงินสัญญา ดอกเบี้ยรับ ตัดบัญชีเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เป็นต้น

3) สรุปรายการกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรสำหรับปี	128.94	75.94	281.81	180.94
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	38.42	20.13	77.41	52.17
รายได้ทางการเงิน	(2.15)	(3.53)	(2.19)	(1.62)
ต้นทุนทางการเงิน	2.48	6.33	11.04	9.00
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.01	0.41	1.52	0.06
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและวัดมูลค่าเงินลงทุน	0.20	(0.01)	(0.01)	(0.00)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ¹	9.59	8.74	8.47	11.27
ผลขาดทุน (โอนกลับ) ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(0.06)	0.00	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	0.00	0.00	0.57	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1.54	0.97	2.17	2.18
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.00	0.00	(0.17)	(0.19)
ผลขาดทุน (โอนกลับ) จากการด้อยค่าที่ดินติดการจ่ายยอม	-	-	1.61	1.68
ผลขาดทุน (โอนกลับ) จากการด้อยค่าทรัพย์สิน	-	0.00	0.00	2.87

งบกระแสเงินสด	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง ¹	(2.83)	0.14	(1.40)	1.30
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา ¹	(55.94)	(7.63)	99.23	(9.08)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(218.07)	(138.65)	471.71	(2.79)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.51	16.55	(0.67)	27.95
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	53.78	3.97	6.72	(11.53)
เงินค้างงวดที่ยังไม่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	131.43	(100.53)	(125.25)	(168.74)
ที่ดินรอการพัฒนา	(20.76)	(105.52)	(672.75)	(230.17)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	(21.10)	(30.00)	(158.28)	(313.30)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	0.00	0.00	0.04	(0.25)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	52.85	(252.70)	1.61	(448.25)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(14.69)	(12.94)	(25.52)	(8.02)
เงินสดรับคืนภาษี	0.00	1.13	0.00	-
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(26.07)	(47.97)	(45.56)	(95.99)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	12.10	(312.48)	(69.47)	(552.26)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีการผูกพัน	(0.08)	(0.06)	(4.06)	2.10
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	70.97	2.70	17.90	0.02
เงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.00	(17.00)	-	-
เงินสดจ่ายยืมสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(7.16)	(2.47)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	0.01	0.04	-	0.09
เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน	2.13	3.53	2.19	1.62
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(2.24)	(5.28)	(8.60)	(34.76)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.29)	(3.35)	(0.23)	(1.13)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	70.51	(19.41)	0.04	(34.52)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(0.73)	(0.06)	0.06	271.11
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1.19)	(1.68)	(3.06)	(3.84)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	138.24	612.33	1,132.85	622.51
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(87.17)	(236.00)	(993.85)	(343.74)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	0.00	(55.91)	-	(552.51)
เงินปันผลส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00	(0.02)	-	(0.26)
เงินสดรับจากการขายหุ้น	-	-	-	595.70
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	26.40	318.67	136.00	588.96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	109.00	(13.22)	66.57	2.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	40.97	149.97	136.74	203.31
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	149.97	136.74	203.31	205.48

4) สรุปอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2563	ปี 2564	2565	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)</u>				
สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน	3.15	2.60	2.61	2.46
<u>อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)</u>				
(เงินสดและเงินฝากธนาคาร + ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน	0.21	0.16	0.21	0.16
<u>อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)</u>				
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียน (เฉลี่ย)	0.02	(0.35)	(0.07)	(0.47)
<u>อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)¹</u>				
ขายสุทธ / (ลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ + ตัวเงินรับสินค้า) (เฉลี่ย)	n/a	n/a	-	-
<u>ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)¹</u>				
365 / อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	1	<1	-	-
<u>อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (สินค้าสำเร็จรูป) (เท่า)</u>				
ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือ (เฉลี่ย)	0.56	0.44	0.82	0.47
<u>ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (สินค้าสำเร็จรูป) (วัน)</u>				
365 / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	647	838	443	780
<u>อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)</u>				
ต้นทุนขาย / (เจ้าหนี้การค้า + ตัวเงินจ่ายการค้า) เฉลี่ย	17.98	6.78	12.37	17.15
<u>ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)</u>				
365 / อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	20	54	30	21
<u>CASH CYCLE (วัน)</u>				
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้	627	784	413	759
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
<u>อัตรากำไรขั้นต้น (%)</u>				
กำไรขั้นต้น / รายได้ขายและบริการสุทธิ	39.83%	38.00%	44.37%	46.94%
<u>อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)</u>				
กำไรจากการดำเนินงาน / รายได้ขายและบริการสุทธิ	18.90%	13.87%	23.66%	20.57%
<u>อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)</u>				
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / กำไรจากการดำเนินงาน	7.40%	(332.36%)	(19.13%)	(241.51%)
<u>อัตรากำไรสุทธิ (%) (ส่วนใหญ่ของบริษัทใหญ่)</u>				
กำไรสุทธิ / รายได้รวม	14.80%	10.96%	18.22%	16.05%
<u>อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) (ส่วนใหญ่ของบริษัทใหญ่)</u>				
กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย)	7.16%	4.02%	13.87%	7.55%



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2563	ปี 2564	2565	ปี 2566
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
<u>อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)</u>				
กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	5.09%	2.63%	8.86%	4.94%
<u>อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)</u>				
(กำไรสุทธิ + ค่าเสื่อมราคา) / รวมสินทรัพย์ถาวรสุทธิ (เฉลี่ย)	254.96%	157.07%	498.88%	236.67%
<u>อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)</u>				
รายได้รวม / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	0.34	0.24	0.49	0.31
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
<u>อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)</u>				
หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น	0.46	0.59	0.54	0.66
<u>อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)</u>				
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย	72.34	17.62	34.30	28.16
<u>อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)</u>				
หนี้สินทั้งหมดที่มีการดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	0.64	4.40	1.66	4.66
<u>อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)</u>				
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา / หนี้สินระยะสั้นที่มีการดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	4.06	0.29	0.82	0.26
<u>อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)</u>				
เงินปันผล / กำไรสุทธิเฉพาะกิจการ %	n/a	67.57%	-	100.69%
เงินปันผล ล้านบาท	27.34	28.57% ^{/2}	-	626.92% ^{/3}

หมายเหตุ : /1 อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าไม่นำมาวิเคราะห์ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะรับรายได้เมื่อมีการโอนการควบคุม (กรรมสิทธิ์) อสังหาริมทรัพย์ให้ลูกค้าตามสัญญาแล้วเท่านั้นและตามนโยบายบริษัท จะต้องชำระครบถ้วนก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ จึงไม่มีลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2564 ปี 2565 และปี 2566

/2 เงินปันผลระหว่างกาลครั้งที่ 1/2564 ซึ่งอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบแล้ว

/3 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 จากกำไรสุทธิ โดยเสนอการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมเป็นเงินสดในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 75,000,000 บาท (เจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อรวมกับการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลระหว่างปี 2566 แล้ว บริษัทจะมีการจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2566ทั้งสิ้นในอัตรา 0.559 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินปันผลจ่ายเท่ากับ 626,921,278 บาท (หกร้อยยี่สิบล้านเก้าแสนสองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยเจ็ดสิบบาท) คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 100.69 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย



5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น



5.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Ornsirin Holding Public Company Limited
เลขที่ทะเบียนบริษัท	: 0107566000119
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: ORN
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีกลุ่มธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220
โทรศัพท์	: 053 - 333 - 666
อีเมล	: ir@ornsirin.co.th
Website	: https://www.ornsirin.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 1,500,000,000 บาท
ทุนที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: 1,093,500,000 บาท (ก่อนการเสนอขาย)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	: 1.00 บาท (หนึ่งบาท)

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลบริษัทย่อย¹ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อและที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว / ทุนที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมด / มูลค่าที่ตราไว้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท นอร์ทโอม จำกัด (NH) เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอคอยสะเท็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220		500.39 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,003,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท	99.96% ²
2. บริษัท ออร์สอิน กรุ๊ป จำกัด (ORG) เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอคอยสะเท็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220		559.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,590,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท	99.97% ²
3. บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP) เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอคอยสะเท็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220	ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์แนวราบ และแนวสูงประเภท ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย	32.50 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 325,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท	96.92% ²
4. บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP) เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอคอยสะเท็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220		201.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,010,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท	99.99% ² โดยถือหุ้นผ่าน NH ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
5. บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP) เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอคอยสะเท็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220		559.40 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,594,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท	99.99% ² โดยถือหุ้นผ่าน ORG ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
6. บริษัท ทีชาพร จำกัด (TCP) เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอคอยสะเท็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220		10.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้ 100,000 บาท	98.00% ² โดยถือหุ้นผ่าน ORG ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

หมายเหตุ ¹ ข้อมูลกรรมการบริษัทย่อยสามารถศึกษาได้จากเอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

² ส่วนที่ถือหุ้นเป็นกลุ่มของครอบครัวบรรณุปกรณ์และเครือญาติ โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้นตามส่วนที่ 2.2 - 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน
หัวข้อโครงสร้างการถือหุ้น

5.2.2 บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : **บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด**
สถานที่ตั้ง : อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 1 อาคาร B
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 02 - 009 - 9000
อีเมล : TSDCallCenter@set.or.th
- ผู้สอบบัญชี : **บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด**
สถานที่ตั้ง : เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 02 - 259 - 5300
อีเมล : dia@diaaudit.com
- ผู้ตรวจสอบภายใน : **บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด**
สถานที่ตั้ง : เลขที่ 324/8 - 10 หมู่บ้าน เว็ลฟ/เพชรเกษม 81 ถนนมาเจริญ แขวงหนองค้างพลู
เขตหนองแขม กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์ : 02 - 079 - 5499
อีเมล : iasignature.info@iasignature.co.th



- 4) ที่ปรึกษาทางการเงิน : **บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด**
สถานที่ตั้ง : เลขที่ 999/9 ดี ออฟฟิศแอส แอค เซ็นทรัล เวิลด์ ชั้น 10 ห้อง 1011 - 1012
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02 - 264 - 5678
อีเมล : center@assetpro.co.th

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย อันประกอบด้วย

1. บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทที่อาจมีผลกระทบต่อด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัที่มีจำนวนสูงกว่า 5% ของส่วนของผู้ถือหุ้น
2. บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ
3. บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจปกติ



02

CORPORATE GOVERNANCE

การกำกับดูแลกิจการ



6. นโยบายการกำกับ ดูแลกิจการ



6.1 ภาพรวมของนโยบายแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทเห็นความสำคัญของการมีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินกิจการของบริษัทให้สามารถเติบโต รวมถึงเป็นการเพิ่มมูลค่า และผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในระยะยาว โดยยึดหลักตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 หรือ Corporate Governance Code for Listed Companies 2017 ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท เพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท มาปรับใช้ซึ่งประกอบไปด้วยหลักปฏิบัติ 8 หลัก ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทเข้าใจบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง
- 1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
 - 2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
 - 3) การติดตามประเมินผลและดูแลรายงานผลการดำเนินงาน
- 1.2 คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้
- 1) สามารถแข่งขันได้ และมีผลประโยชน์ที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อในระยะยาว
 - 2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
 - 3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบต่อด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
 - 4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

- 1.3 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (Duty of Care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 คณะกรรมการบริษัทต้องเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจนตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

- 2.1 คณะกรรมการบริษัทกำหนดและทบทวนให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้าผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม
- 2.2 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ของกิจการสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ โดยมีการนำวัฒนธรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม ปลอดภัย

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการเป็นประจำทุกปี ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาวงศ์ธุรกิจสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้
- 3.2 คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัท และดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ
- 3.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้
- 3.4 คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทเป็นตัวแทนไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติและคณะกรรมการบริษัทควรพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาวงศ์ธุรกิจให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- 3.5 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ
- 3.6 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

- 3.7 คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลประเมินควรถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย
- 3.8 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัทและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- 3.9 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขาธุรการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย และมีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง
- 4.2 คณะกรรมการบริษัทกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลอย่างเหมาะสมสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง
- 4.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลไม่ให้อัตกมลภายในกิจการครอบครัว ข้อตกลงผู้ถือหุ้น หรือข้อตกลงที่เกี่ยวข้องอื่นเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลข้อตกลงต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อกิจการ (ถ้ามี)
- 4.4 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

- 5.1 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 5.2 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัท
- 5.3 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย (Value Chain) เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน



- 5.4 คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร มาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

- 6.1 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
- 6.2 คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ
- 6.3 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ รวมไปถึงการป้องกันการใช้อำนาจอันมิชอบในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร
- 6.4 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกระดับขององค์กรและต่อบุคคลเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง
- 6.5 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีการชี้เบาะแส

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

- 7.1 คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- 7.2 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้
- 7.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับให้มีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเป็นสำคัญ
- 7.4 คณะกรรมการบริษัทจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม โดยอาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี เป็นแหล่งเดียวกันตามหลักการ One Report ซึ่งจะเปิดเผยข้อมูลตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- 7.5 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา
- 7.6 คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

- 8.1 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท
- 8.2 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน
- 8.3 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

6.2 จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีขององค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาธุรกิจให้เจริญก้าวหน้า ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ จึงได้จัดทำนโยบายข้อพึงปฏิบัติ และจรรยาบรรณทางธุรกิจขึ้นเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ใช้เป็นแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัดและเป็นไปอย่างมีมาตรฐานทางจรรยาบรรณและคุณธรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ข้อพึงปฏิบัติ (Code of Conduct)

- 1.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
ปฏิบัติงานตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อแสดงให้เห็นว่าบริษัท ให้ความสำคัญกับการปกป้องผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายทั้งผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง และพนักงาน รวมถึงชื่อเสียงของบริษัท
- 1.2 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นของบริษัท
ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต การตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการบริษัท ต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลักและดำเนินการใดๆ ด้วยความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย
- 1.3 ข้อพึงปฏิบัติเบื้องต้นของคณะกรรมการบริษัท
ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายตามกฎหมายของคณะกรรมการบริษัทด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์การทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท อย่างเต็มที่ และสนับสนุนให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 1.4 ข้อพึงปฏิบัติเบื้องต้นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
มีหน้าที่บริหารงานและดำเนินงานตามนโยบายทางธุรกิจของบริษัท เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง และพนักงานของบริษัทเป็นสำคัญ และสนับสนุนให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 1.5 นโยบายการกำหนดค่าตอบแทนพนักงาน
จะมุ่งเน้นที่ระบบการคิดค่าตอบแทนและระบบสวัสดิการให้เป็นไปตามมาตรฐานของธุรกิจ เช่นเดียวกับการพัฒนาทักษะของพนักงาน และการกระตุ้นขวัญกำลังใจ นอกจากนี้ บริษัท ยังเปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นเพื่อพัฒนาการทำงาน รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการสร้างสัมพันธ์ระหว่างหน่วยงานในองค์กร



- 1.6 ความสัมพันธ์กันระหว่างข้อพึงปฏิบัติกับกฎหมายข้อพึงปฏิบัติใด ๆ ของบริษัทต้องปรับปรุงให้เหมาะสมและสอดคล้องกับกฎหมาย
- 1.7 ลูกค้าย
มุ่งเน้นการให้บริการลูกค้าด้วยความเป็นเลิศ โดยตั้งใจที่จะขยายฐานลูกค้าและปรับปรุงมาตรฐานการให้บริการอย่างต่อเนื่อง ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- 1.8 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ อันเป็นการขัดผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทต้องควบคุมดูแลไม่ให้เกิดการขัดแย้งซึ่งผลประโยชน์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องขึ้น การกระทำและการตัดสินใจต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอื่นก่อนผลประโยชน์ของตนเองเสมอ
- 1.9 ข้อมูลภายในบริษัท
บุคลากรทุกท่านของบริษัท ต้องปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท
- 1.10 การแข่งขัน
บริษัทมุ่งมั่นที่จะทำการค้าและแข่งขันทางธุรกิจอย่างเสรีและเป็นธรรม ต้องละเว้นจากการเรียก รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับลูกค้า และ/หรือเจ้าหนี้
- 1.11 การประชาสัมพันธ์
จะไม่มีการบิดเบือน ปกปิด และ/หรือ แสดงข้อมูลที่เป็นเท็จในการเผยแพร่หรือโฆษณาใด ๆ ออกสู่สาธารณชน และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ของบริษัทตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 1.12 บทบาททางสังคม และสิ่งแวดล้อม
มีส่วนร่วมและเป็นส่วนหนึ่งของสังคม เนื่องจากการเข้าไปมีส่วนร่วมในกิจกรรมของสังคมจะเป็นการช่วยพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมซึ่งจะส่งผลต่อความสำเร็จของบริษัทในที่สุด และบริษัทมีนโยบายส่งเสริมกิจกรรมการดูแลรักษาธรรมชาติและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ
- 1.13 การให้หรือรับของขวัญ หรือการบันเทิง
ไม่เรียกรับ หรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัท อย่างไรก็ตาม กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอาจรับหรือให้ของขวัญได้ตามประเพณีนิยม โดยการรับของขวัญนั้นจะต้องไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเชิงธุรกิจใด ๆ ของผู้รับ ทำด้วยความโปร่งใส หรือทำในที่เปิดเผย และสามารถตรวจสอบได้
- 1.14 การควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการรายงานทางการเงิน
มีความรับผิดชอบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันต่อเวลา ทั้งงบรายปี และรายไตรมาส ซึ่งจัดทำตามมาตรฐานบัญชีที่เป็นที่ยอมรับ และจัดให้มีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ

- 1.15 การแจ้งและเปิดเผยถึงการกระทำผิด
มีบทกำหนดโทษผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามและพิจารณาโทษอย่างสำหรับผู้ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด สอดคล้องกับนโยบายและข้อกำหนด บทลงโทษทางวินัย ตามข้อบังคับการทำงาน

2. จริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Ethics)

- 2.1 ประกอบธุรกิจกับลูกค้าและคู่แข่งทางการค้าบนพื้นฐานของความซื่อสัตย์สุจริตและอยู่บนหลักการที่เป็นธรรม
- 2.2 เสริมสร้างความแข็งแกร่งของกิจการโดยมุ่งเน้นที่การเป็นเจ้าของกิจการในระยะยาวและหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่ขัดแย้งกับหลักเกณฑ์ข้างต้น
- 2.3 ยึดถือเจตนาธรรมาภิบาลของกฎหมายโดยเคร่งครัด โดยหลีกเลี่ยงการตีความทางกฎหมายใด ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทเพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางธุรกิจแต่เพียงอย่างเดียว
- 2.4 เพื่อธำรงไว้ซึ่งชื่อเสียงของบริษัทและของธุรกิจ ห้ามเผยแพร่ข้อมูลภายในบริษัท ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมไปยังบุคคลภายนอกโดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลที่ไม่ได้ผ่านการกลั่นกรองหรือตรวจสอบความถูกต้องจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัท
- 2.5 ในกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาคือความขัดแย้งที่เกิดขึ้นโดยใช้กระบวนการเจรจา ร่วมกับการใช้กลไกบังคับของบริษัท และกฎหมายที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะในเรื่องดังกล่าว

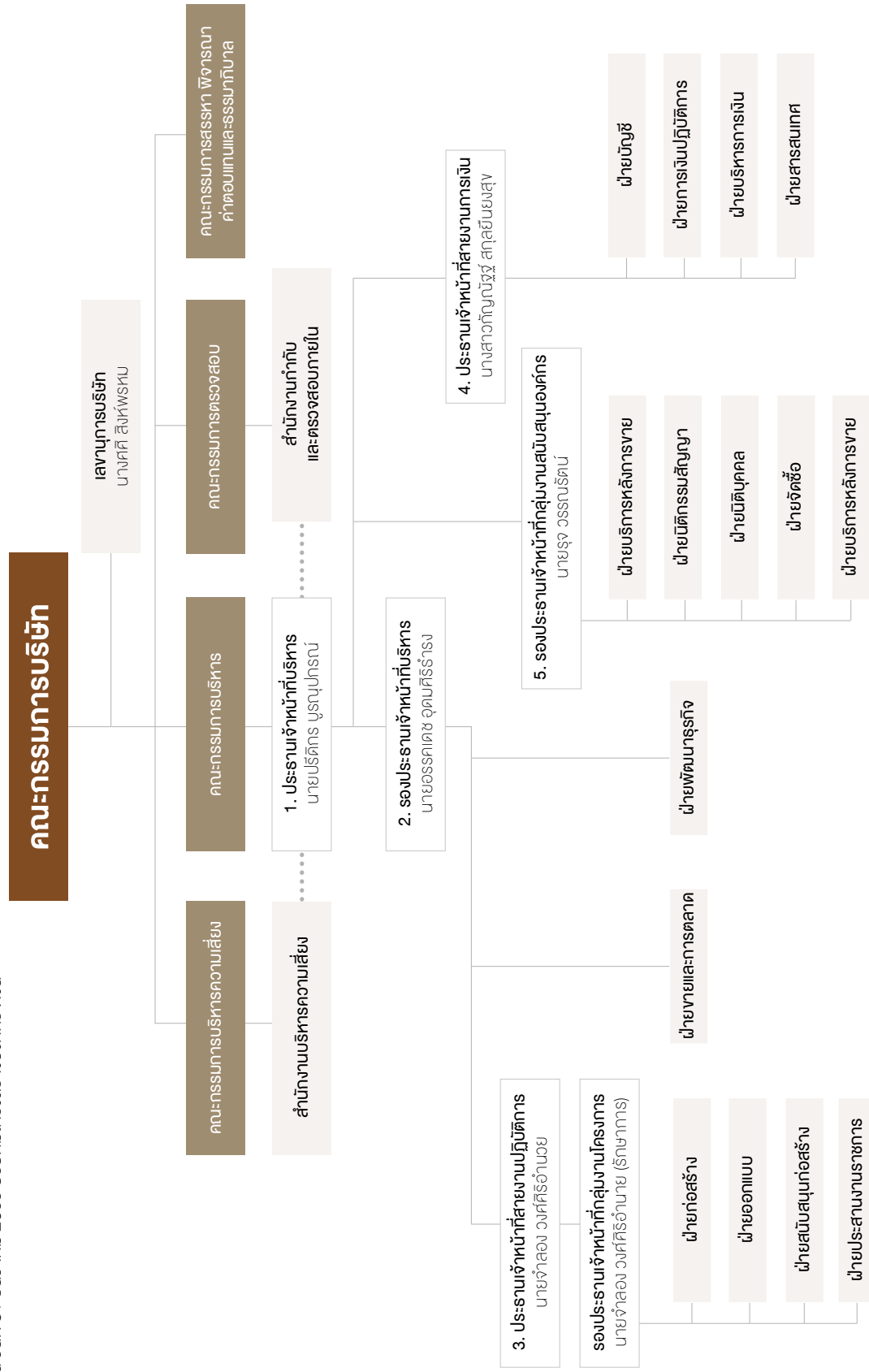
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทได้การจัดทำและมีการปรับปรุงนโยบายต่าง ๆ รวมถึงแนวปฏิบัติและระบบการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการกำกับดูแลและแสดงให้เห็นว่ามีมาตรฐานระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

กลุ่มบริษัทได้กำหนดให้มีช่องทางการรับร้องเรียนด้านจรรยาบรรณเพื่อสรุปและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป รวมทั้งยังได้มีการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสจากผู้มีส่วนได้เสียหรือบุคคลภายนอกอีกด้วย

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงสร้างองค์กร ดังนี้



หมายเหตุ : นายเลว 1 ถึง 5 คือผู้บริหารของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยการกำหนดบทบาทนิยามในประกาศที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ สำหรับสำนักงานกำกับดูแลและตรวจสอบภายในบริษัทซึ่งไม่โยกย้ายจากหน่วยงานภายนอก (outsourcer) ที่เป็นผู้เชี่ยวชาญทำหน้าที่ตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน โดยปัจจุบันว่าจ้าง บริษัท ไอเอ ซิทาเคอร์ จำกัด ซึ่งเป็นสัญญาว่าจ้างรายปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักใช้โครงสร้างการจัดการเดียวกันกับบริษัทในการบริหารจัดการ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทย่อยทุกบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเหมือนกัน โดยมีการทำสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักทุกบริษัท โดยมีลักษณะงานให้บริการจัดการ และการให้ความช่วยเหลือทางเทคนิค โดยมีขอบเขตงานดังนี้ 1. งานบริการด้านเงินทุน 2. งานบริหารความเสี่ยง 3. งานสารสนเทศ 4. งานบริหารจัดการ 5. งานบริหารการขาย และ 6. งานบริหารด้านพัฒนาธุรกิจและพัฒนาลิขสิทธิ์ โดยมีกรรมการที่เป็นตัวแทนจากบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยในด้านต่าง ๆ

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลและคณะกรรมการบริหารโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท (Board of Directors)

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 6 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นจำนวนครึ่งหนึ่งของกรรมการบริษัททั้งคณะ และกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายพงษ์กานู เศวตธนูทร์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
2. นางอารีย์ อุดมศิริรุ่ง	รองประธานกรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล / กรรมการบริหาร
3. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายนิพล ตั้งจิรวงษ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล
5. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
6. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : รายละเอียดประวัติกรรมการบริษัทปรากฏตามเอกสารแนบ 1 กรรมการทุกท่านผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) หรือ Director Certification Program (DCP) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

โดยมีนางศศิ สิงห์พรหม ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังแปรสภาพ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ นางอารีย์ อุดมศิริรุ่ง และนางสาววิไลบุรณุปกรณ์ กรรมการสองในสามคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

เนื่องจากบริษัทประกอบธุรกิจลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักที่บริษัทเข้าไปลงทุนถือหุ้นอยู่เหล่านี้จะต้องมีกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เข้าทำนิติกรรมต่าง ๆ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	บริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก					
	NH	NHP	ORG	ORP	TCP	GWP
จำนวนกรรมการทั้งหมดในแต่ละบริษัทย่อย	2	2	2	2	1	1
1. นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. นางอารีย์ อุดมศิริรุ่ง	✓	✓	✓	✓		

บริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก	อำนาจลงนามผูกพันบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NH)	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP)	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญบริษัท
บริษัท อีสริส กรุ๊ป จำกัด (ORG)	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญบริษัท
บริษัท อีสริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP)	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญบริษัท
บริษัท ทีชาฟร จำกัด (TCP)	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญบริษัท
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP)	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทเป็นไปตามตารางรายชื่อกรรมการของบริษัทย่อยข้างต้น

7.2.2 อำนาจอนุมัติ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังแปดสภาพ) เมื่อวันที่ 17 มี.ค. 2566 ได้มีมติอนุมัติอำนาจดำเนินการต่าง ๆ เพื่อกระจายอำนาจหน้าที่ โดยระบุว่าขอบเขตอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และตำแหน่งถัดลงไป โดยมีรายละเอียดสำคัญดังนี้

สรุปตารางอำนาจอนุมัติที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย

ตำแหน่ง	รายการ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
1.	อนุมัติงบประมาณประจำปี	อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท	-	-
2.	การปรับปรุงงบประมาณเพิ่ม/ลดระหว่างปี	-	วงเงิน > 2 ล้านบาท	-
3.	อนุมัติจัดจ้างผู้รับเหมา	-	วงเงิน > 3 ล้านบาท	CEO จะร่วมพิจารณาอนุมัติรายการร่วมกับคณะพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาของแต่ละฝ่ายงาน
4.	อนุมัติการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	มูลค่า > 500 ล้านบาท	มูลค่า ≤ 500 ล้านบาท	-
5.	การวางเงินมัดจำซื้อที่ดิน	> 25%	<25%	-

ทั้งนี้ หากการทำรายการใดมีลักษณะเป็นการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 หรือหากมีลักษณะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 นอกจากนี้ ผู้ที่มีอำนาจอนุมัติไม่สามารถอนุมัติรายการใดที่ตนเองมีส่วนได้เสีย



หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระเบียบจรรยาบรรณวิชาชีพของบริษัท
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งวาระการประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาเป็นการล่วงหน้าด้วยระยะเวลาพอสมควร และต้องไม่น้อยไปกว่าระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับบริษัท หรือตามกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น
3. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และควรต้องเป็นการประชุมเต็มคณะเมื่อมีการพิจารณาสิ่งใดในเรื่องหรือรายการที่มีนัยสำคัญ รายการที่มีนัยสำคัญรวมถึง รายการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผลกระทบต่อบริษัท รายการซื้อหรือขายทรัพย์สินที่สำคัญ การขยายโครงการลงทุน การพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การกำหนดระดับอำนาจดำเนินการ และการกำหนดนโยบายการบริหารการเงินและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เป็นต้น
4. จัดให้มีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
5. จัดให้มีระบบการบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่มีความน่าเชื่อถือได้ รวมทั้ง ดูแลให้มีระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง
6. จัดให้มีการทำงานงบการเงินรายไตรมาสเพื่อนำเสนอผู้ตรวจสอบบัญชีสอบทานงบดังกล่าวก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และทำงานงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดของรอบบัญชีที่มีความถูกต้อง เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาได้ตรงต่อความเป็นจริงครบถ้วนและถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีความสามารถตามที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศกำหนด และพิจารณาให้ความเห็นชอบค่าสอบบัญชีประจำปี เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
8. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินงานธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท ควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
9. พิจารณากบถวน ตรวจสอบ และอนุมัติแผนการขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ
10. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัท
11. พิจารณาเสนอการจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป
12. รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและควบคุมกำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ควบคุมให้มีการกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล รวมทั้งจัดทำรายงานต่าง ๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ
13. บังคับใช้นโยบายควบคุมและกลไกการกำกับดูแลกิจการบริษัทที่เข้าไปลงทุนกับบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ได้แก่
 - (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งได้กำหนดไว้สำหรับกรรมการที่ได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เข้าเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น ๆ
 - (2) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามแผนและงบประมาณอย่างต่อเนื่อง
 - (3) ติดตามดูแลให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ถูกต้องครบถ้วน
 - (4) หากเป็นกรณีที่บริษัทย่อยทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ หรือทำรายการสำคัญอื่นใดนั้น คณะกรรมการบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งกรรมการหรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อย มีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยปฏิบัติตามกลไกกำกับดูแลเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ รวมทั้งรายการที่สำคัญซึ่งบริษัทกำหนด ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการดังกล่าวของบริษัทย่อยทำนองเดียวกับการทำรายการในหลักเกณฑ์ลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่บริษัทต้องได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)



14. พิจารณาและปฏิบัติตามมาตรการแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลงบุคคลเข้าเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมถึงกำหนด ใช้นโยบายการควบคุมและกลไกการกำกับดูแลกิจการที่บริษัท เข้าไปลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อแสดงว่าบริษัทมีกลไก การกำกับดูแลบริษัทย่อยตามที่กำหนดในประกาศ ทจ.39/2559 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง)
15. พิจารณากำหนดโครงสร้างการบริหารงาน มีอำนาจในการ แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ คณะอนุกรรมการอื่นตามความเหมาะสม เช่น คณะกรรมการ ตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและ สรรมาภิบาล เป็นต้น รวมถึงการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตลอดจนค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริหาร ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ที่แต่งตั้ง ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้นต้อง ไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะอนุกรรมการต่าง ๆ ดังกล่าว จะสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วน ได้ส่วนเสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไป ตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร หรือบุคคลอื่นปฏิบัติภารกิจในเรื่องใด การมอบหมาย ดังกล่าวต้องจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบันทึกเป็นมติ คณะกรรมการบริษัทในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างชัดเจน และระบุขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับมอบหมาย ที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน
16. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่ง หรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดในการปฏิบัติภารกิจอย่างใดอย่าง หนึ่งแทนคณะกรรมการบริษัทได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุม และกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัทหรืออาจมอบอำนาจ เพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็น สมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่ง คณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข การมอบอำนาจนั้น ๆ ได้เมื่อสมควร ทั้งนี้ การมอบอำนาจนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าว

จะสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจเกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการธุรกิจปกติ และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป หรือเป็นตามนโยบายและ หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว โดยอยู่ภายใต้ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดเกี่ยวกับรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ สำคัญ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน และ/หรือประกาศ อื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

17. กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมี ส่วนได้ส่วนเสียของตนหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็น ส่วนได้ส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจกรรมของ บริษัทหรือบริษัทย่อย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการ ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
18. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสหรือบุตรที่ยังไม่ บรรลุนิติภาวะของกรรมการ หรือผู้บริหาร ใช้ข้อมูลภายในของบริษัท และบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ทั้งที่ได้จากการกระทำตามหน้าที่ หรือในทางอื่นใด ที่มีหรืออาจมีผลกระทบเป็นนัยสำคัญต่อบริษัท บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
19. กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของ กรรมการและผู้บริหารดังกล่าว มีหน้าที่แจ้งให้บริษัททราบถึง ความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อยหรือ บริษัทร่วมในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว รวมถึง เครื่องคิดในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงไม่แข่งขันทางธุรกิจ และนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัทกำหนดขึ้น
20. แต่งตั้งเจ้านายการบริษัทเพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทใน การปฏิบัติงานต่างๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตาม กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบและแนวทางที่เกี่ยวข้อง

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท มี 4 คณะ ประกอบด้วย คณะกรรมการ ตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและสรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร ซึ่งได้ กำหนดขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ดังนี้



7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ ¹	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายพงษ์ภาณุ เศรษฐสุนทร ¹	กรรมการตรวจสอบ
3. นายนิพล ตั้งจิรวงษ์ ²	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : รายละเอียดประวัติกรรมการตรวจสอบปรากฏตามเอกสารแนบ 1

¹ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565

² ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ จบการศึกษาระดับปริญญาตรีบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี และมีประสบการณ์ทำงานเป็นที่ปรึกษาผู้สอบบัญชี สังกัดบริษัท พรราวดี อินโพร จำกัด และเป็นกรรมการผู้จัดการบริษัท ซีพีโอ โซลูชั่น จำกัด สถาบันอบรมหลักสูตรสอบผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA : Certified Public Accountant) และเป็นวิทยากร อาจารย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จึงเป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ทางด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีรายงานทางการเงินถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนด และมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแนะนำให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็น และเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้
2. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และการพิจารณาผลการปฏิบัติงานความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมเหตุผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและบริษัทย่อย
6. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ความถูกต้องและครบถ้วน
7. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
8. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายใน แผนงานตรวจสอบภายในประจำปี การปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และประสานงานกับผู้สอบบัญชี
9. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้



- (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย
 - (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย
 - (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
 - (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (6) ความเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและบริษัทย่อย
 - (7) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (8) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
 - (9) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - (10) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (11) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
 - หากคณะกรรมการของบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้กระทำความผิดตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
12. ในการปฏิบัติงานตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงานหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยมาให้ความเห็น เข้าร่วมประชุม หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น
 13. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการว่าจ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลภายนอกตามระเบียบของบริษัทและบริษัทย่อย มาให้ความเห็นหรือคำปรึกษาในกรณีจำเป็น
 14. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยปฏิบัติตามนโยบายการให้ข้อมูล การกระทำผิดและการทุจริต การสอบสวนและการคุ้มครองผู้ให้ข้อมูล และรับทราบข้อร้องเรียนรวมถึงผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน
 15. พิจารณาทบทวนขอบเขตและประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี
 16. สอบทานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และพิจารณาการรับบริการอื่นที่มีใช้การสอบบัญชีจากสำนักสอบบัญชีเดียวกัน
 17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
 18. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้รายงานสิ่งที่ตรวจพบในทันที เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้หาแนวทางแก้ไขได้ทันเวลา
 - (1) รายการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (2) ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - (3) ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องของบริษัท
 - (4) รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ



7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายนิพล ตั้งจิรวงษ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางอารีย์ อุดมศิริรัมย์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางสาวกัญญ์วิษุทธิ์ สกุลยีนิงสุข	กรรมการบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- กำหนดและทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยง กฎบัตรการบริหารความเสี่ยง นโยบายและกระบวนการรวมทั้งเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจบริษัท อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสอดคล้องต่อกิจทางกลยุทธ์การดำเนินการแผนธุรกิจและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง โดยครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 4 ประการ ดังนี้
 - ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
 - ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk)
 - ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์การดำเนินงาน (Strategic Risk)
 - ความเสี่ยงด้านกฎหมาย บุคลากร และข้อผูกพันตามสัญญาต่าง ๆ ขององค์กร (Compliance Risk)
- สนับสนุนและพัฒนากาการบริหารความเสี่ยงในทุกระดับทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งเครื่องมือต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพรวมถึงส่งเสริมการพัฒนาวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงในองค์กร
- กำกับดูแล ติดตาม และสอบทาน แผนงานและรายงานการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ พร้อมทั้งให้คำแนะนำ เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมอยู่ในระดับที่ยอมรับได้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยง
- มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยดำเนินการกำกับดูแล ติดตาม และสอบทานแผนงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกรอบการบริหารความเสี่ยงและนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้
- รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ ในกรณีที่มีปัจจัย หรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาโดยเร็ว
- รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายในการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระเมื่อพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสมโดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ นโยบายการบริหารความเสี่ยงข้างต้นมีเนื้อหาครอบคลุมประเด็นต่อไปนี้

- ระบุ ประเมิน และรวบรวมข้อมูลความเสี่ยง (Risk Profile) ขององค์กรในแต่ละฝ่ายงาน พัฒนาแผนการบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตามความเสี่ยงหลักที่ได้ระบุขึ้นเพื่อควบคุมและบริหารความเสี่ยงต่อไป รวมทั้งทบทวนข้อมูลความเสี่ยงทุกไตรมาส
- ระบุความเสี่ยงหลักตามขอบเขตความรับผิดชอบแต่ละฝ่ายงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว กำหนดให้มีการติดตามผลการดำเนินการและประสิทธิภาพของการควบคุมดังกล่าว พร้อมทั้งมีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารความเสี่ยงที่ดำเนินการนั้นมีความสอดคล้องและมีประสิทธิภาพต่อบริษัท
- กำหนดระดับความเสี่ยงที่บริษัทสามารถยอมรับได้
- พิจารณาความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน/โอกาสจากการตัดสินใจดำเนินการทางธุรกิจต่าง ๆ ด้วยความระมัดระวัง (ด้านการลงทุน/ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน/ การเลิกกิจการและโครงการลงทุน)
- ทบทวนความเสี่ยงหลักที่เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก เช่น การลงทุนในโครงการใหม่ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและการเมือง
- คาดการณ์ล่วงหน้าและบริหารความเสี่ยงซึ่งรวมถึงความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นโดยสอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่บริษัท สามารถรับได้ (Risk Tolerance) ขององค์กร
- ระบุและประเมินสัญญาณเตือนล่วงหน้าสำหรับปัจจัยความเสี่ยงหลัก (Key Risk Indicators) และดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว
- นำการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติ และ/หรือ รวมอยู่ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนสร้างวัฒนธรรมแห่งการตระหนักถึงความเสี่ยงภายในองค์กร

ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยงนั้น ฝ่ายจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบ และกำหนดนโยบายในการระบุความเสี่ยงและประเมินระดับของความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และมีมาตรการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงติดตามผลและการรายงานสถานะความเสี่ยง โดยครอบคลุมการทบทวนความเพียงพอและประสิทธิภาพของมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ากรณีที่เกิดเหตุขึ้นจะสามารถจัดการความเสี่ยงได้ทันทั่วถึง



7.3.3 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล (The Nomination, Remuneration and Corporate Governance Committee)

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายนิพล ตั้งจิรวงษ์	ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล
2. นางอารีย์ อุดมศิริรุ่ง	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล
3. นางสาวกัญญ์วิษุทธิ์ สุกุลยืนยงสุว	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

1. ด้านการสรรหา

- 1.1 กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชดเชย และผู้บริหารสูงสุด โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการบริษัท กรรมการชดเชย และผู้บริหารระดับสูง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี รวมถึงเปิดเผยถึงหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหาให้ทราบเพื่อความโปร่งใส
- 1.2 พิจารณาสรรหาคัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการ ชดเชย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อถึงวาระที่จะต้องเสนอชื่อกรรมการให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยการสรรหาอาจพิจารณาจากกรรมการเดิมให้ดำรงตำแหน่งต่อหรือเปิดรับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้นหรือการให้กรรมการแต่ละคนเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสม เป็นต้น
- 1.3 พิจารณารายชื่อบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้
- 1.4 ตรวจสอบว่าบุคคลที่จะถูกเสนอชื่อนั้นมีคุณสมบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 1.5 เสนอชื่อให้คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและบรรจุชื่อในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง
- 1.6 พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 1.7 พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบ และกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชดเชยให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัท และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- 1.8 ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่

- บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องโดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลจะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นระยะ ๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
- 1.9 ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชดเชย และผู้บริหารระดับสูง เป็นประจำทุกปี เพื่อให้เกิดความเหมาะสมตามสภาวะแวดล้อมและสถานการณ์ของบริษัทที่เปลี่ยนแปลงไป
 - 1.10 ทบทวนและสรุปผลการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งและความต่อเนื่องในการบริหารที่เหมาะสมสำหรับตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปีและรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
 - 1.11 พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละคน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
 - 1.12 ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล เสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล จะต้องเสนอประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
 - 1.13 พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนากรรมการบริษัท กรรมการชดเชย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
 - 1.14 ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

2. ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

- 2.1 พิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความเหมาะสมโดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทร่วมที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกับบริษัทฯ และกำหนดหลักเกณฑ์ให้เหมาะสม สามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อกำหน้าที่ตามที่ผู้ถือหุ้นมอบหมายและเป็นการตอบแทนบุคคลที่อุทิศความรู้ความสามารถเพื่อกำกับดูแลบริษัทให้ เป็นไปตามนโยบายบริษัท
- 2.2 กำหนดรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทุกประเภท เช่น ค่าตอบแทนประจำ ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี่ยประชุม ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงเป็นรายบุคคล โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกัน ใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่บริษัทต้องการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแล้วแต่กรณี
- 2.3 ทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์และนโยบายในการพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงตามสภาวะแวดล้อมและสถานการณ์ของบริษัทที่เปลี่ยนแปลงไป
- 2.4 รายงานนโยบาย หลักการ/เหตุผลของการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- 2.5 จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูง เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- 2.6 เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน และผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

- 2.7 พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง
- 2.8 ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และมีหน้าที่ทบทวน และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลให้สอดคล้องกับสภาวการณ์

3. ด้านธรรมาภิบาล

- 3.1 กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการดำเนินงานที่สำคัญและเกี่ยวข้อง ได้แก่ ด้านบริหารความยั่งยืน และด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ให้สอดคล้องกับหลักการ มาตรฐาน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนหน่วยงานหรือองค์กรที่มีชื่อเสียงที่เกี่ยวข้องทั้งในระดับประเทศและระดับสากล
- 3.2 กำหนดแนวทาง ตลอดจนกำกับดูแลและติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท ดำเนินการสอดคล้องกับนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้
- 3.3 กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายการปฏิบัติตามหลักการธรรมาภิบาลที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อพัฒนาและยกระดับระบบธรรมาภิบาลของบริษัท
- 3.4 จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการ และผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท และลงนามโดยประธานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

7.3.4 คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร
5. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร
6. นางสาวกัญญ์รัฐ สุขสัยนงสุข	กรรมการบริหาร
7. นายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย	กรรมการบริหาร



หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึงกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท และ/หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนี้ ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลับกรอง ข้อพิจารณาต่าง ๆ ที่จะได้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานุมัติ และ/หรือพิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนด ไว้ในข้อบังคับบริษัท หรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจน การดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทเป็นคราว ๆ ไป นอกจากนี้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่กระทำการเกี่ยวกับ เรื่องดังต่อไปนี้ภายในขอบเขตที่ได้กำหนดไว้เป็นข้อ ๆ ดังนี้

1. จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบาย ทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณ ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานุมัติ
2. กำหนดแผนธุรกิจ อำนาจการบริหารงาน นุมัติงบประมาณ สำหรับประกอบธุรกิจประจำปี และงบประมาณรายจ่ายประจำปี และ ดำเนินการตามแผนทางธุรกิจและกลยุทธ์ทางธุรกิจโดยสอดคล้อง กับนโยบาย และแนวทางธุรกิจที่ได้แถลงต่อคณะกรรมการบริษัท
3. กำหนดโครงสร้างองค์กรและกำหนดตำแหน่งหน้าที่ (Organization Chart) ของบริษัท รวมทั้งปรับปรุง แก้ไข เมื่อดำเนินการไปแล้ว ให้รายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
4. บริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การ ประกอบกิจการของบริษัท ทั้งนี้ในการบริหารกิจการของบริษัท ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับบริษัท หรือคำสั่งใด ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ให้คณะกรรมการ บริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลับกรองเรื่องต่าง ๆ ที่จะนำเสนอ ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
5. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงาน และแนวทางการบริหารงาน ด้านต่าง ๆ ของบริษัท ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
6. มีอำนาจพิจารณานุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใด ๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปี ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและมีอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้
7. มีอำนาจพิจารณานุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดซื้อ จัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ ของบริษัทภายในวงเงินที่กำหนด และมีอำนาจพิจารณาและ ให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับ เรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

8. มีอำนาจพิจารณานุมัติการกู้หรือให้กู้ยืมเงิน หรือการขอ สินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน และบริษัทในกลุ่ม รวมตลอดถึงการ เข้าเป็นผู้ค้าประกันให้แก่บริษัทย่อย หรือการชำระหรือใช้จ่ายเงิน เพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัท
9. แต่งตั้ง ถอดถอน เลื่อนหรือลดระดับ และ/หรือตำแหน่ง การตัดหรือ ลดค่าจ้าง การพิจารณาความดีความชอบ การลงโทษทางวินัย การให้รางวัล การจัดสรรโบนัส เพื่อตอบแทนการทำงาน หรือ ความดีความชอบแก่พนักงานตั้งแต่ระดับผู้ช่วยผู้จัดการแผนกขึ้นไป
10. นุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงาน ของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อ ประกอบการให้ความเห็นเฉพาะด้านแก่คณะกรรมการตรวจสอบ
11. ให้คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินงานดังต่อไปนี้ ให้คณะกรรมการบริษัททราบ
 - (1) รายงานผลการดำเนินงานรายไตรมาสภายในกรอบระยะเวลา ที่กำหนด โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - (2) รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัท ซึ่งรวมถึงงบการเงินประจำปี และงบการเงินรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - (3) รายงานอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณา เห็นสมควร
12. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
13. มอบอำนาจและหน้าที่ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือผู้บริหาร ของบริษัท ตามที่เห็นสมควรและเมื่อดำเนินการไปแล้วให้รายงาน ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
14. มอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใดคนหนึ่งหรือ หลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่ คณะกรรมการบริหาร เห็นสมควร และภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหาร เห็นสมควร โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการ บริษัทกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบ อำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบ อำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจาก คณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็น การอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตาม นโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณานุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ กฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง



7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารบริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายอรรถเดช อุดมศิริสร้าง ¹	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสาวกัญญณีรัฐ สุกุลยัยนงสุข	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
4. นายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
5. นายรุจ วรรณรัตน์	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร

หมายเหตุ :¹ นายอรรถเดช อุดมศิริสร้าง ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2566

รายละเอียดประวัติผู้บริหารบริษัทปรากฏตามเอกสารแนบ 1 โดยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน (CFO) ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (ผู้จัดการบัญชี) มีคุณสมบัติเป็นตามเกณฑ์ กจ.39/2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ 1) บริษัท นอร์คโฮม จำกัด 2) บริษัท นอร์คโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 3) บริษัท อีสริม กรุ๊ป จำกัด 4) บริษัท อีสริม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 5) บริษัท กิชาพร จำกัด และ 6) บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด ใช้โครงสร้างการจัดการเดียวกันและมีคณะผู้บริหารกลุ่มเดียวกันกับบริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เนื่องจากปัจจุบันบริษัทย่อยทุกบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเหมือนกันมีการทำสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักทุกบริษัท โดยมีลักษณะงานให้บริการจัดการและการให้ความช่วยเหลือทางเทคนิค โดยมีขอบเขตงานดังนี้ 1. งานบริการด้านเงินทุน 2. งานบริหารความเสี่ยง 3. งานสารสนเทศ 4. งานบริหารจัดการ 5. งานบริหารการวางย และ 6. งานบริหารด้านพัฒนาธุรกิจและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ซึ่งบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีรายชื่อผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายอรรถเดช อุดมศิริสร้าง	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสาวกัญญณีรัฐ สุกุลยัยนงสุข	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
4. นายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
5. นายรุจ วรรณรัตน์	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร

หมายเหตุ : รายละเอียดประวัติผู้บริหารบริษัทย่อยปรากฏตามเอกสารแนบ 1

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาเกณฑ์การสรรหาผู้บริหารระดับสูง และพิจารณาอนุมัติการกำหนดเงินเดือน การปรับขึ้นเงินเดือน การกำหนดโบนัส ค่าตอบแทน และบำเหน็จรางวัล คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหารกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพ้นจากตำแหน่ง และพิจารณาอนุมัติการกำหนดเงินเดือน การปรับขึ้นเงินเดือน การกำหนดโบนัส ค่าตอบแทน และบำเหน็จรางวัล รวมถึงการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารระดับสูง

7.4.3 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทที่ดำรงตำแหน่งทั้งในบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยจะได้รับค่าตอบแทนจากบริษัท โดยบริษัทจะคิดค่าบริหารจัดการจากบริษัทย่อยแต่ละแห่งตามสัญญาจ้างบริหารงาน จึงไม่มีการให้ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารของบริษัทย่อยอีก โดยค่าตอบแทนผู้บริหารในช่วงปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 เป็นดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท
ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และค่าตอบแทนอื่น	5	9.99	5	13.83	5 ^{1/}	17.83

หมายเหตุ :^{1/} นายอรรถเดช อุดมศิริรุ่ง ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหารของบริษัท รวม 5 ราย เป็นจำนวนทั้งสิ้น 17.83 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือนและโบนัส ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำมันรถ ค่าเดินทาง และอื่น ๆ

(2) ค่าตอบแทนอื่น

(ก) เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ “ไทยมั่นคง มาสเตอร์พูลฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว” เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2566 โดยบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับผู้บริหารเฉพาะผู้ที่สมัครเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนในอัตรา 3% - 5% ของเงินเดือนตามเงื่อนไขอายุงาน ภายใต้การบริหารจัดการของ บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนผู้บริหารที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพมีทั้งสิ้น 4 ราย

(3) ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนบางส่วนเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงผู้มีความสัมพันธ์ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีราคาเสนอขายเป็นราคาเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญที่บริษัทจัดสรรต่อประชาชน (IPO) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,172,000 หุ้น โดยบริษัทได้เสนอขายหุ้นในวันที่ 18 - 20 ตุลาคม 2566 เรียบร้อยแล้ว



7.5 บุคลากร

7.5.1 จำนวนบุคลากรของบริษัท

บริษัทมีจำนวนพนักงานแบ่งตามฝ่ายงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ปี 2564 - 2566 ดังนี้

ลำดับที่	แผนก	ณ 31 ธ.ค. 2564	ณ 31 ธ.ค. 2565	ณ 31 ธ.ค. 2566
		จำนวน (ราย)	จำนวน (ราย)	จำนวน (ราย)
1	ขาย	23	23	24
2	ตรวจสอบคุณภาพ	2	2	2
3	ก่อสร้าง	17	18	20
4	ประสานงานราชการ	4	4	5
5	บุคคล	4	4	4
6	ธุรการ	12	12	13
7	จัดซื้อ	4	5	7
8	บัญชี	9	9	9
9	บัญชีต้นทุนและงบประมาณ	4	3	3
10	บริหารการเงิน	3	4	2
11	สารสนเทศ	2	2	2
12	กฎหมาย	2	2	2
13	การตลาด	6	6	7
14	นิติบุคคล	2	3	3
15	การเงินปฏิบัติการ	4	4	5
16	นิติกรรมสัญญา	3	3	3
17	สำนักกฎหมาย	1	1	1
18	ประสานงานโครงการ	2	3	4
19	สถาปัตยกรรม	4	5	6
20	วิศวกรรม	2	3	2
21	วิจัยและพัฒนา	2	1	3
22	บริการหลังการขาย	10	9	11
23	นโยบายและแผน	1	0	1
รวมพนักงานทั้งหมด		123	126	139

บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนผู้บริหารและพนักงานรวมทั้งสิ้น 144 ราย โดยบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีโครงสร้างผู้บริหารร่วมกับบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทมีการทำสัญญาจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ครอบคลุมลักษณะงานบริหารจัดการ และการให้ความช่วยเหลือทางเทคนิค โดยบริษัทมีผู้บริหารและพนักงานรวม 94 ราย และบริษัทย่อยมีพนักงานรวม 50 ราย มีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ORN	NH ¹	ORG ¹	NHP ¹	ORP ¹	TCP ¹	GWP ^{1/2}	รวม
ผู้บริหาร				5				5
พนักงาน/ ผู้ปฏิบัติการ	89	11 ^{/3}	1 ^{/3}	6 ^{/3}	25 ^{/3}	7 ^{/3}	-	139
รวมจำนวนพนักงาน	94	11	1	6	25	7	-	144

หมายเหตุ: ¹ บริษัทย่อยของ ORN ที่ประกอบธุรกิจหลัก (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งประกอบด้วย บริษัท นอร์คโฮม จำกัด (NH), บริษัท อีสริส กรุ๊ป จำกัด (ORG), บริษัท นอร์คโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP), บริษัท อีสริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP), บริษัท ทิชาพร จำกัด (TCP) และบริษัท ไทบอล เวสต์ พลัส จำกัด (GWP)

² GWP เป็นบริษัทที่ถือที่ดินเปล่ารอพัฒนาในอนาคต จึงยังไม่มีควมจำเป็นในการจัดจ้างพนักงานประจำของตนเอง

³ บริษัทย่อยมีพนักงานรวม 50 ราย ในระดับปฏิบัติการซึ่งปฏิบัติงานในแผนกต่าง ๆ ของแต่ละบริษัท ได้แก่ แผนกขาย 22 ราย, แผนกก่อสร้าง 16 ราย, แผนกบริการหลังการขาย 11 ราย และแผนกธุรการ 1 ราย



การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนพนักงานที่มีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

7.5.2 ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนพนักงาน	ปี 2564 ล้านบาท	ปี 2565 ล้านบาท	ปี 2566 ล้านบาท
เงินเดือนและค่าตอบแทนอื่น	45.88	52.09	72.40

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนพนักงานข้างต้นเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 72.40 ล้านบาท ค่าตอบแทนประกอบด้วย เงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินประกันสังคม ค่าคอมมิชชั่นพนักงานขาย เบี้ยเลี้ยง ค่าความเชี่ยวชาญ ภาษาอื่น ๆ เช่น ภาษาอังกฤษหรือภาษาจีน, ค่าใบประกอบวิชาชีพ, ค่าตอบแทนคณะกรรมการ ISO, ค่าโทรศัพท์, ค่าน้ำมันรถ และอื่น ๆ

(2) ค่าตอบแทนอื่น

(ก) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ “ไทยมั่นคง มาสเตอร์พูล ฟันด์” ซึ่งจดทะเบียนแล้ว ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) บริษัทและบริษัทย่อยจะหักเงินสะสมเข้ากองทุนฯ ในอัตรา 3% - 15% ของเงินเดือนตามเงื่อนไขอายุงานของพนักงาน ทั้งนี้ สมาชิกสามารถเปลี่ยนแปลงอัตราการจ่ายเงินสะสมได้อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และวิธีการในการเลือกหรือเปลี่ยนแปลงอัตราเงินสะสมให้เป็นไปตามที่กองทุนเฉพาะส่วนกำหนดไว้ภายใต้การบริหารจัดการของ บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนพนักงานผู้เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพมีทั้งสิ้น 120 ราย คิดเป็นสัดส่วน 86.33% ของจำนวนพนักงานทั้งหมด

(3) ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนบางส่วนเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงผู้มีความสัมพันธ์ของบริษัทและบริษัทย่อย โดย มีราคาเสนอขายเป็นราคาเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญที่บริษัทจัดสรรต่อประชาชน (IPO) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,172,000 หุ้น โดยบริษัทได้เสนอขายหุ้นในวันที่ 18 - 20 ตุลาคม 2566 เรียบร้อยแล้ว

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขาธิการบริษัท และผู้ตรวจสอบภายใน

(1) เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท จึงได้พิจารณาแต่งตั้งเลขาธิการบริษัทขึ้น เพื่อทำหน้าที่ช่วยสนับสนุนกิจกรรมด้านต่างๆของบริษัท และเพื่อช่วยให้คณะกรรมการบริษัท สามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกรอบของกฎหมาย และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังแปรสภาพ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติแต่งตั้งให้นางศศิ สิงห์พรหม ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1) และมีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

(2) ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวสุกฤตา โพธิ์นิยม ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินธุรกรรมทางบัญชีของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทและมาตรฐานการบัญชี โดยนางสาวสุกฤตา โพธิ์นิยม เข้าร่วมงานในการด้านการทำบัญชีของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 โดยประวัตินางสาวสุกฤตา โพธิ์นิยม รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1

**(3) หัวหน้างานตรวจสอบภายใน หรือผู้ตรวจสอบภายใน
ที่ว่าจ้างจากภายนอก**

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยนายสุริย ตานวานิชกุล ได้รับมอบหมายจากบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ให้เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในมีคุณสมบัติวุฒิการศึกษา และประสบการณ์ที่เหมาะสมต่อการทำหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัท โดยประวัตินายสุริย ตานวานิชกุล รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3

(4) หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

บริษัทได้แต่งตั้งนายรุจ วรรณรัตน์ ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) ควบคุมดูแลโดยทำหน้าที่ในการกำกับดูแล ให้คำปรึกษาผู้บริหารและพนักงานในบริษัทเพื่อให้ปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามกฎหมายที่ข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยประวัติของนายรุจ วรรณรัตน์ รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์ และข้อมูลเพื่อการติดต่อ

บริษัทมอบหมายให้ นายอรรถเดช อุดมศิริรังษ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนางสาวกัญญ์วิฐ์ สฤลยีนยงสูง ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ทำหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน โดยมีรายละเอียดช่องทางการติดต่อดังนี้

นักลงทุนสัมพันธ์ :

เบอร์โทรศัพท์ : 053 - 333 - 666

email address : ir@ornsirin.co.th

7.6.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชี ของบริษัทและบริษัทย่อย

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าตอบแทนที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายให้กับ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) และค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (Non - audit fee) ดังนี้

1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (AUDIT FEE)

ลำดับที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ค่าสอบบัญชี ปี 2565 (บาท)	ค่าสอบบัญชี ปี 2566 (บาท)
1	บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ	830,000	830,000
2	บริษัท ออร์สิริน กรุ๊ป จำกัด		120,000	120,000
3	บริษัท ออร์สิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		1,090,000	1,090,000
4	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด		1,030,000	1,030,000
5	บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		190,000	190,000
6	บริษัท ทิชาพร จำกัด		190,000	190,000
7	บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด		60,000	60,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			3,510,000	3,510,000

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีในรอบปี 2566 จำนวนเงินรวม 3,510,000 บาท ซึ่งค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของปี 2566 ได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566

2) ค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (NON - AUDIT FEE)

- ไม่มี -

3) ประเภทขอเงินค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (NON - AUDIT FEE)

- ไม่มี -

7.6.4 กรณีที่บริษัทเป็นต่างประเทศหรือบริษัทไทยที่เป็น Holding Company ให้ระบุรายละเอียดตัวแทนและข้อมูลในการติดต่อเพื่อประสานงานในประเทศไทย

- ไม่มี -



8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ



8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติ หน้าที่ของคณะกรรมการ

(1) กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทโดยความเห็นของคณะกรรมการสรรหาพิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาลจะร่วมกับพิจารณาเบื้องต้นถึงคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการบริษัทตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทฤษฎี และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกกรรมการอิสระจากผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์การทำงาน และความเหมาะสมด้านอื่น ๆ ประกอบกัน จากนั้นจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทต่อไป ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีคุณสมบัติสอดคล้องกับคุณสมบัติกรรมการอิสระตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ.39/2559 ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหาร ลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วารณญาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าวรวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำ เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าสิ่งหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่น ทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาามีภาระหนี้ที่ต้องชำระคืนต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า) ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นระหว่างหนึ่ง (1) ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
6. ไม่มีหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้ที่มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
7. ไม่มีหรือเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท และไม่เป็นผู้ที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

(2) การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุด

2.1 การสรรหาคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

2.1.1 กรรมการบริษัท

การเลือกตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ต้องมีคุณสมบัติและเจตเจตในการสรรหากรรมการบริษัท โดยต้องพิจารณาประวัติการศึกษา และประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ รวมถึงคุณสมบัติและการไม่มีลักษณะต้องห้าม โดยมีรายละเอียดประกอบการพิจารณาที่เพียงพอ เสนอต่อคณะกรรมการสรรหาพิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาเลือกตั้งต่อไป โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการบริษัทก็ได้ ในกรณีเลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการบริษัท จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงคนเดียว (ลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการบริษัทแบบ Non - Cumulative เท่านั้น)
3. บุคคลผู้ซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่าจำนวนกรรมการบริษัทที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากับหรือเกินจำนวนกรรมการบริษัทที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

1. กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่
2. กรรมการต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีความต้องห้ามตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
3. กรรมการไม่สามารถประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อผลประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
4. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้ส่วนเสียในสัญญาที่บริษัททำขึ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือถือหุ้น หุ้นกู้ เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ



5. กรรมการอิสระมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติ กรรมการอิสระตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทง.39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้ เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (อ้างอิงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ)

2.1.2 กรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณากำหนด โครงสร้างการบริหารงาน มีอำนาจในการแต่งตั้งคณะกรรมการ ตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล คณะกรรมการบริหาร และคณะ อนุกรรมการอื่นตามความเหมาะสม โดยกรรมการที่แต่งตั้งต้องเป็น บุคคลที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์สุจริต มีประสบการณ์ที่ เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่และมีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจที่ จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ นอกจากนี้ บุคคล ดังกล่าวต้องไม่เป็นบุคคลซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่าง เดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่าง เดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อ ประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือ คณะกรรมการบริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง โดยการแต่งตั้ง กรรมการต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึง การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตลอดจนค่าตอบแทนของ คณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ที่แต่งตั้งเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณาอนุมัติ

2.1.3 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท (โดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล) มีหน้าที่ พิจารณาคุณสมบัติหลักเกณฑ์ วิธีการสรรหา พิจารณาคัดเลือก และกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อปฏิบัติงานในตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจและหน้าที่ การบริหารจัดการกิจการงานต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่คณะกรรมการ บริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดูแล บริหาร ดำเนินงานและสื่อสารกับฝ่ายจัดการเพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทเป็น ไปตามนโยบาย เป้าหมาย แผนงาน และงบประมาณภายใต้กรอบที่อนุมัติ โดยคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตาม ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการ บริษัท ทั้งนี้ การดำเนินการสรรหาและพิจารณาเป็นไปตามคุณสมบัติ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่กำหนดไว้ในนโยบายสืบทอดตำแหน่งงาน

2.1.4 ผู้บริหารระดับสูง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจจ้างแต่งตั้งโยกย้าย บุคคลตามที่เห็นสมควร ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และ ผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้มีอำนาจปลดออก ให้ออกตามความ เหมาะสมของพนักงานระดับต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจ ดำเนินการ ทั้งนี้ การดำเนินการสรรหาและพิจารณาเป็นไปตาม คุณสมบัติผู้บริหารระดับสูงที่กำหนดไว้ในนโยบายสืบทอดตำแหน่งงาน

การพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทจะสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วม สัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะ แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง ขององค์กรต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ โดยหลักสูตรเบื้องต้นที่กรรมการ บริษัทเข้าร่วมสัมมนาเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) ซึ่งได้แก่หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หรือ Directors Accreditation Program (DAP) ทั้งนี้ เพื่อนำ ความรู้และประสบการณ์มาร่วมพัฒนาบริษัทต่อไป ปัจจุบันกรรมการ บริษัททุกท่านได้ผ่านการอบรม DCP และ/หรือ DAP แล้ว

2.2 การแต่งตั้งและพ้นตำแหน่งของกรรมการ

2.2.1 การเลือกตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นที่ไปตามข้อบังคับ บริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน ในการสรรหากรรมการบริษัท โดยต้องพิจารณาประวัติการศึกษา และประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ รวมถึง คุณสมบัติและการไม่มีลักษณะต้องห้าม โดยมีรายละเอียดประกอบการ พิจารณาที่เพียงพอ เสนอต่อคณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา เลือกตั้ง ต่อไป

2.2.2 กรรมการบริษัทมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี (โดย 1 ปีในที่นี้หมายถึง ช่วงเวลาระหว่างวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของปี ที่ได้รับการแต่งตั้งจนถึงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป) ทั้งนี้กรรมการ บริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการเสนอชื่อและแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งใหม่อีกคราวได้

2.2.3 ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการ บริษัทออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวนหนึ่งในสามโดยอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการบริษัทจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้อง ออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทนั้น ให้ใช้วิธีจับสลากว่าผู้ใดจะออก (หรือตามความสมัครใจ) ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการบริษัทคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจาก ตำแหน่ง และกรรมการบริษัทที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจถูกเลือก เข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

2.2.4 นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการ บริษัทจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตาม

พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และ/หรือ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ

(4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิ ออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้น ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (5) ศาลมีคำสั่งให้ออก



2.2.5 กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกให้มีผลตั้งแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท กรรมการซึ่งลาออกจะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัดทราบด้วยก็ได้

2.2.6 ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กำหนดเข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการคนดังกล่าวจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการบริษัทได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบริษัทที่แทนแทน

2.3 การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปีเพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

โดยเลขาธิการบริษัทจะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ ส่งให้คณะกรรมการทุกคนประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีทั้งแบบคณะและรายบุคคล ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละคนประเมินเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินกลับมาถึงเลขาธิการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมินของกรรมการแต่ละคน และสรุปผลวิเคราะห์การประเมินการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัทในรอบปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

เกณฑ์การประเมินผลจะคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อ ดังนี้

- คะแนนมากกว่าร้อยละ 85 = ดีมาก
- คะแนนช่วงร้อยละ 76 - 85 = ดี
- คะแนนช่วงร้อยละ 66 - 75 = ค่อนข้างดี
- คะแนนช่วงร้อยละ 50 - 65 = พอใช้
- คะแนนต่ำกว่าร้อยละ 50 = ควรปรับปรุง



การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทจัดทำเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ โดยประเมินในด้านต่าง ๆ ได้แก่

- โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท
- บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
- การประชุมคณะกรรมการบริษัท
- การทำหน้าที่ของกรรมการบริษัท
- ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- การพัฒนาตนเองของกรรมการบริษัทและการพัฒนาผู้บริหาร

โดยในปี 2566 ผลการประเมินปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 91 อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

2. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล โดยประเมินในด้านต่าง ๆ ได้แก่

- โครงสร้างและคุณสมบัติของกรรมการ
- การประชุมคณะกรรมการได้ดำเนินการ
- บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการชุดย่อย

โดยในปี 2566 ผลการประเมินปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 92 อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

2.4 การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิเช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการสรรหาพิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล โดยเป็นการประเมินกรรมการทั้งคณะหลักเกณฑ์การประเมินเช่นเดียวกับการประเมินคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบ ในปี 2566 ผลการประเมินปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 90 อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล

ในปี 2566 คณะกรรมการมีการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมาธิการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนครั้งของงานประชุมปี 2566				ประชุมผู้ถือหุ้น
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบริหาร	
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตอุทธรณ์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	7/7	5/5	-	-	2/2
2. นางอารีย์ อุดมศิริรุ่งเรือง	รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา พิจารณาคุณค่าตอบแทนและสรรหาภิบาล / กรรมการบริหาร	7/7	-	1/1	12/12	2/2
3. นายสมศักดิ์ ประภมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	7/7	5/5	-	-	2/2
4. นายนิพนธ์ ตั้งจิรังงษ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาคุณค่าตอบแทนและสรรหาภิบาล	7/7	5/5	1/1	-	0/2
5. นายปรีดิศกร บุรณุปกรณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	7/7	-	-	12/12	2/2
6. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	7/7	-	-	10/12	2/2
7. นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ¹⁾	ประธานกรรมการบริหาร	-	-	-	10/10	-
8. นายอรรถกฤษ อดุมศิริรุ่งเรือง	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	12/12	-
9. นางสาวกัญญนรินทร์ สุภะยีนงษ์สุว	กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา พิจารณาคุณค่าตอบแทน และสรรหาภิบาล / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	-	-	1/1	11/12	-
10. นายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ	-	-	-	12/12	-

หมายเหตุ : ¹⁾ - ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 (หลังประกาศ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติแต่งตั้งนายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร



รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการของบรืษัทย่อย

ในปี 2566 กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายเป็นตัวแทนของบริษัทให้เข้ากำกับดูแลกิจการบริษัทย่อย มีการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนครั้งของการประชุมปี 2566					
		ORG	ORP	NHC	NHP	TCP	GWP
1. นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์	กรรมการบริษัท	6/6	8/8	9/9	7/7	6/6	6/6
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการบริษัท	6/6	8/8	9/9	7/7	-	-

หมายเหตุ: กรรมการที่กำกับดูแลบริษัทย่อยจะไม่มีกรรับค่าตอบแทนหรือค่าเบี้ยประชุมใด ๆ

คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงินไว้ อย่างชัดเจนและโปร่งใส และนำเสนอของอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี โดยมีหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท ดังนี้

1. มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับขอบเขตภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน
2. ค่าตอบแทนอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจ สามารถรักษากรรมการที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณภาพในการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัทได้
3. องค์ประกอบของค่าตอบแทนมีความชัดเจน โปร่งใส และง่ายต่อการเข้าใจ
4. เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าตอบแทนกรรมการในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีการมอบหมายตัวแทนกรรมการในการกำกับดูแลบริษัทย่อย ได้แก่ นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ และนางอารีย์ อุดมศิริธำรง ซึ่งตัวแทนของบริษัทดังกล่าวจะไม่มีกรรับค่าตอบแทนหรือค่าเบี้ยประชุมใด ๆ



(2) ค่าตอบแทนที่เป็นโบนัสกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนโบนัสกรรมการประจำปี 2566 ในรูปแบบโบนัสกรรมการรวมวงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยกำหนดให้คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล เป็นผู้พิจารณาและจัดสรรตามความเหมาะสมให้แก่กรรมการบริษัทตาม ผลประกอบการของบริษัทและภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท โดยในปี 2566 บริษัทงดการจ่ายโบนัส ให้กรรมการ เนื่องจากบริษัทมีความประสงค์จะนำเงินไปลงทุนเพื่อยุทธศาสตร์และสร้างการเติบโตให้กับธุรกิจหลัก รวมถึงนำเงินมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง

(1) ค่าเบี้ยประชุม

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติการกำหนดค่าเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเบี้ยประชุมของกรรมการ

ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน)
1. คณะกรรมการบริษัท	
• ประธานกรรมการบริษัท	30,000
• กรรมการบริษัท	20,000
2. คณะกรรมการบริหาร	
• ประธานกรรมการบริหาร	25,000
• กรรมการบริหาร	20,000
3. คณะกรรมการตรวจสอบ	
• ประธานกรรมการตรวจสอบ	25,000
• กรรมการตรวจสอบ	20,000
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	
• ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	25,000
• กรรมการบริหารความเสี่ยง	20,000
5. คณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทน และธรรมาภิบาล	
• ประธานกรรมการสรรหาพิจารณา ค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล	25,000
• กรรมการสรรหาพิจารณา ค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล	20,000

หมายเหตุ : กรรมการที่เป็นผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัท รวมไปถึงกรรมการที่เป็นตัวแทนในการกำกับดูแลบริษัทย่อย จะไม่ได้รับค่าตอบแทนประเภทค่าเบี้ยประชุม

ตารางสรุปเบี้ยประชุมกรรมการปี 2566 จำแนกรายบุคคล

หน่วย : บาท

รายชื่อ	ตำแหน่ง	กรรมการ บริษัท (7 ครั้ง)	กรรมการ ตรวจสอบ (5 ครั้ง)	กรรมการบริหาร ความเสี่ยง (1 ครั้ง)	กรรมการ บริหาร (12 ครั้ง)	ประชุมผู้ถือหุ้น (2 ครั้ง)	รวม
1. นายพงษ์กานู เศวตบุณย์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	210,000	100,000	-	-	60,000	370,000
2. นางอารีย์ อุดมศิริรังษ ¹	รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา พิจารณา ค่าตอบแทนและสรรหาภิบาล / กรรมการบริหาร	-	-	-	-	-	-
3. นายสมศักดิ์ ปะกรมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	140,000	125,000	-	-	40,000	305,000
4. นายนิพล ตั้งจิรังษ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและสรรหาภิบาล	140,000	100,000	25,000	-	-	265,000
5. นายปรีดิกร บุรณุปารณ ¹	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	-	-	-
6. นางสาววิไล บุรณุปารณ ¹	กรรมการ / กรรมการบริหาร	140,000	-	-	200,000	-	340,000
7. นายบุญเลิศ บุรณุปารณ ¹	ประธานกรรมการบริหาร	-	-	-	250,000	-	250,000
8. นายอรรถเดช อุดมศิริรังษ ¹	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	-	-	-
9. นางสาวกัญญ์วิษุ์ สุกสัยนงเมษ ¹	กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และสรรหาภิบาล / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	-	-	-	-	-	-
10. นายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย ¹	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ	-	-	-	-	-	-
รวม		630,000	325,000	25,000	450,000	100,000	1,530,000

หมายเหตุ ¹ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร ได้แก่ นางอารีย์ อุดมศิริรังษ, นายปรีดิกร บุรณุปารณ, นายอรรถเดช อุดมศิริรังษ, นางสาวกัญญ์วิษุ์ สุกสัยนงเมษ และนายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย จะไม่ได้รับค่าตอบแทนประเภทค่าเบี้ยประชุม



8.1.3 การกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัทมีการจัดทำสัญญาบริหารงานแก่บริษัทย่อย ทั้ง 6 บริษัท เพื่อการบริหารให้มีกำกับดูแลด้านนโยบายและการดำเนินงานให้มีความเหมาะสม (โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 4)

นโยบายการกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ที่ประกอบธุรกิจหลัก

เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องการจัดให้มีกรอบและกลไกการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานในบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 (หลังแปรสภาพ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 เห็นสมควรให้กำหนดและทบทวนนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในระดับที่เหมาะสม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

นโยบายฉบับนี้ กำหนดให้คำนิยาม “บริษัทย่อย” และ “บริษัทร่วม” หมายถึง บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ.39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ประกอบกับนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.17/2551 เรื่อง การกำหนดคณินยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

1. การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้บริหารใน บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1.1 การแต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อกำหนดที่กำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เป็นกลไกสำคัญในการกำกับดูแลเพื่อให้บริษัทมั่นใจว่าบริษัทย่อยมีการปฏิบัติตามนโยบาย ตลอดจนเป้าหมาย วิสัยทัศน์ แผนธุรกิจ และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ตามข้อบังคับบริษัทและบริษัทย่อย กำหนดให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มิชอบจำกัดหรือเพื่อให้เป็นตามที่กำหนดของข้อตกลงในการเข้าร่วมกิจการที่บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญา โดยกรรมการและผู้บริหารที่บริษัทเสนอชื่อต้องเป็นบุคคลที่มีรายชื่อในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (White List) โดยบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- ก) มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้
- ข) มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เหมาะสมต่อการปฏิบัติหน้าที่ ความรับผิดชอบ
- ค) มีภาวะผู้นำ สามารถให้มุมมองความคิดที่กว้างขวาง และจำเป็นในการขับเคลื่อนและบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
- ง) มีความสามารถในการตัดสินใจที่สมเหตุสมผลตามแนวทางบรรษัทภิบาลและจรรยาบรรณของบริษัท

1.2 กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทแต่งตั้งหรือเสนอชื่อมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

- ก) ดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพ และบริหารจัดการเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บริษัทได้รับผลตอบแทนการลงทุนอย่างเหมาะสม และรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ต่อบริษัท ผ่านการรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส และเข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณากรณีดังกล่าวในกรณีที่บริษัทร้องขอ
- ข) ดำเนินการให้บริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- ค) จัดให้มีระบบงานที่ชัดเจนที่แสดงได้ว่าบริษัทย่อยมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดอย่างต่อเนื่อง และนำเสนอชื่อ
- ง) จัดให้มีช่องทางให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทสามารถได้รับข้อมูลของบริษัทย่อยในการติดตามดูแลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทย่อยหรือบริษัท และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- จ) จัดให้มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานโดยให้มีผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท หรือบริษัทย่อยตรวจสอบระบบการควบคุมภายในตามแผนการตรวจสอบที่คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทอนุมัติ
- ฉ) เปิดเผยและนำเสนอข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยแจ้งเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท และบริษัทย่อยภายในกำหนดเวลาที่พอสมควร เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจอนุมัติใด ๆ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยต้องไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม



- (ข) ดำเนินการให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย ตลอดจนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยให้บริษัททราบโดยครบถ้วน ถูกต้อง และภายในระยะเวลาที่บริษัทกำหนด

2. เรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบ/อนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนดำเนินการ

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อจากบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าก่อนที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการใด ๆ ซึ่งมีนัยสำคัญหรือมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการและข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น เป็นเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบหรืออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ก่อนที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนการทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น

การทำรายการหรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยในกรณีดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)

2.1 กรณีดังต่อไปนี้ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

- (1) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มีข้อจำกัดหรือเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดของข้อตกลงในการเข้าร่วมกิจการที่บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญา

ทั้งนี้ กรรมการตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อ จะต้องมีคุณสมบัติ บกบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการของบริษัท

- (2) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือหุ้นชำระแล้วของบริษัทย่อย ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้น หรือการดำเนินการอื่นใดอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของบริษัทย่อยหรือของหุ้นชำระแล้วของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) นั้น เว้นแต่เป็นกรณีที่อยู่ในแผนธุรกิจหรืองบประมาณประจำปีของบริษัทย่อยซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

- (3) การพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นกรณีที่บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งปีไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีของแต่ละบริษัท หรือตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทไว้ก่อนแล้ว
- (4) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย (เว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ 51 (จ) ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท)
- (5) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีรวมของบริษัทและกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัททั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority) ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทแล้ว
- (6) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย เฉพาะกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่ได้อยู่ในสังกัดสำนักงานสอบบัญชีที่เป็นสมาชิกประเภทเต็มรูปแบบ (Full Member) ในเครือข่ายเดียวกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งไม่เป็นไปตามนโยบายการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยจะต้องสังกัดสำนักงานสอบบัญชีในเครือข่ายเดียวกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัท
- (7) รายการที่ถือว่ามีความสำคัญ และหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น ก่อนที่จะมีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และกรรมการซึ่งบริษัทแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยจะออกเสียงในเรื่องดังต่อไปนี้ กรรมการรายดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัทเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเสียก่อน ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับลักษณะ และ/หรือขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีรายการดังต่อไปนี้ คือ กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย หรือรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรณีดังต่อไปนี้
- 1) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
 - 2) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - 3) การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย



- 4) การเข้าทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - 5) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
 - 6) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้าประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่นในจำนวนที่มีนัยสำคัญและมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย หรือระหว่างบริษัทย่อยภายในกลุ่มของบริษัท
 - 7) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
 - 8) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ
- 2.2 กรณีต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (8) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย หรือรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับลักษณะ และ/หรือ ขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
 - (9) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือถอนชำระแล้วของบริษัทย่อย ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้น หรือการดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และ/หรือสัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัททั้งทางตรงหรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด งดลงเหลือน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับกับบริษัทย่อย อันมีผลให้บริษัทไม่ใช่อำนาจควบคุมบริษัทย่อยนั้น ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
 - (10) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
 - (11) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
 - (12) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของสมาชิกในการเสนอชื่อหรือแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย การออกเสียงลงคะแนนของกรรมการที่บริษัทเสนอชื่อ และ/หรือ แต่งตั้งในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย การออกเสียงลงคะแนนของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย หรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น
- ### 3. การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทย่อย
- 3.1 บริษัทย่อยต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย ตลอดจนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ/หรือรายการที่มีนัยสำคัญให้แก่บริษัททราบโดยครบถ้วน ถูกต้อง และภายในกำหนดเวลาที่สมควรตามที่บริษัทกำหนด อนึ่ง ในการพิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทให้นำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม
 - 3.2 กรรมการและผู้บริหาร ของบริษัทย่อยต้องหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งกับ ผลประโยชน์ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่มีการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ต้องแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยทราบ และคณะกรรมการของบริษัทย่อยมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัททราบภายในกำหนดระยะเวลาที่บริษัทกำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใด ๆ ซึ่งการพิจารณานั้นคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวมของบริษัทย่อยและบริษัทเป็นสำคัญ



ทั้งนี้ กรรมการของบริษัทย่อย ต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมนั้นด้วย

อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นผลให้กรรมการ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อยได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่นนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือเป็นเหตุให้บริษัทหรือบริษัทย่อยได้รับความเสียหาย ให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

- (1) การกระทำระหว่างบริษัทย่อยกับกรรมการ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้อยู่บังคับอยู่ในขณะนั้น
- (2) การใช้ข้อมูลของบริษัทย่อยหรือบริษัทย่อยที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
- (3) การใช้ทรัพย์สินหรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทย่อยหรือบริษัทย่อยในลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทกระทำและเป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

- 3.3 บริษัทย่อยต้องรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ตามที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนการเข้าร่วมการลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ต่อบริษัท ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนหรือประจำไตรมาสที่บริษัทกำหนด และเข้าชี้แจง และ/หรือ นำส่งเอกสารประกอบการพิจารณากรณีดังกล่าวในกรณีของบริษัทร้องขอ เว้นแต่เป็นกรณีที่บริษัทย่อยดำเนินการตามอำนาจดำเนินการของบริษัทย่อย โดยไม่มีกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทย่อยกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากบริษัท
- 3.4 บริษัทย่อยต้องเข้าชี้แจงและ/หรือนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องด้วยการดำเนินงานให้แก่บริษัท เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม
- 3.5 บริษัทย่อยต้องเข้าชี้แจงและ/หรือนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท ในกรณีที่บริษัทตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ
- 3.6 กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยดูแลรับผิดชอบให้มีระบบการควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริตอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทย่อยจะเป็นไปตามนโยบายของบริษัท ข้อบังคับกฎหมายและประกาศเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงประกาศข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้อย่างแท้จริงและต่อเนื่อง รวมถึงการจัดให้มีระบบงานที่ชัดเจน เพื่อแสดงได้ว่าบริษัทย่อยมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และมีช่องทางให้กรรมการของบริษัทย่อยสามารถติดตามให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่มีนัยสำคัญอื่นใดต่อบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องจัดให้มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวในบริษัทย่อย โดยให้ทีมงานผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการของบริษัทย่อยเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรงและให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยมีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

4. การใช้ข้อมูลภายในของบริษัทย่อย

ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างหรือผู้ได้รับมอบหมายของบริษัทย่อย รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวใช้ข้อมูลภายในของบริษัทย่อยหรือบริษัทย่อย ทั้งที่ได้มาจากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใดที่มีหรืออาจจะมีผลกระทบต่อตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าทางตรงและ/หรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

5. การทำธุรกรรมของกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย

กรรมการผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อยจะกระทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยได้ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) ตามแต่ขนาดรายการที่คำนวณได้ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้อยู่บังคับอยู่ในขณะนั้น มาบังคับใช้โดยอนุโลม) ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อยแล้วแต่กรณี และเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว



8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทได้มีการเพิ่มเติมนโยบายที่สำคัญเพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทเห็นความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินกิจการของบริษัทให้สามารถเติบโต รวมถึงเป็นการเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในระยะยาว โดยยึดหลักตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 หรือ Corporate Governance Code for listed companies 2017 ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด เพื่อเป็นกรอบแนวทางในการดำเนินกิจการของบริษัทมาปรับใช้ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อที่ 6.1 ภาพรวมของนโยบายแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งประกอบไปด้วยหลักปฏิบัติ 8 หลัก ดังนี้

- หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม
- หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

(2) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัท ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่อนุมัติในธุรกรรมนั้น ๆ โดยนโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีดังนี้

1. ดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด และเป็นไปตามระเบียบของบริษัท
2. หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท รวมทั้งไม่จงใจ ใช้อิทธิพลบังคับ หรือครอบงำการตัดสินใจของบุคคลอื่นในการอนุมัติรายการ
3. ในกรณีรายการที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการคำทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ หรือมีลักษณะและขนาดของรายการไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของฝ่ายจัดการ ต้องผ่านการสอบถามและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนนำเสนออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)
4. ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการคำทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์



(3) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกลุ่มบริษัทที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยบริษัทได้มีการแจ้งแนวทาง และนโยบายให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ และจะมีการติดตามผลอย่างสม่ำเสมอ ดังนี้

1. บริษัทห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับชั้นใช้ข้อมูลภายใน (Insider Information) ที่ตนได้จากการปฏิบัติหน้าที่ของตนที่มีนัยสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่น ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่คำนึงว่ากระทำได้ในนามตนเอง หรือผู้อื่นก็ตาม ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท หรือหากมีการเปิดเผยข้อมูลแล้วอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสียเปรียบต่อบริษัทได้
2. เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทมีนโยบายไม่ให้นักกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับชั้น ซึ่งรับทราบข้อมูลภายในของผลการดำเนินงาน ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทและสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตั้งแต่วันที่ทราบข้อมูลจนกระทั่งข้อมูลได้เปิดเผยสู่สาธารณชนเรียบร้อยแล้ว ภายหลังจากเปิดเผยข้อมูลแล้ว 1 วันทำการ และห้ามนำข้อมูลภายในที่ไม่เคยเปิดเผยไปเผยแพร่เพื่อเป็นการสร้างราคาให้กับหลักทรัพย์ รวมถึงห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัทช่วง 30 วัน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และประจำปี หรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะทางการเงินของบริษัท ต่อสาธารณชน
3. บริษัทกำหนดให้กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามรายงานแบบ 59 และจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหารต่อบริษัท เพื่อให้บริษัทมีข้อมูลสำหรับใช้ประโยชน์ภายในบริษัท โดยจัดส่งให้แก่เลขาธิการบริษัทโดยไม่ชักช้า และเลขาธิการบริษัทจะจัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานเช่นว่านั้น โดยให้อ้างอิงตามนโยบายการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามที่บริษัทกำหนด
4. หากมีการกระทำอันฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น และบริษัทดำเนินการสอบสวนความผิดนั้นพบว่ามีการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าว นอกจากจะเป็นความผิดเฉพาะตนตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทจะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามแต่กรณี ซึ่งเริ่มตั้งแต่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง ให้ออกจากงาน หรือดำเนินคดีตามกฎหมาย ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น

บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการดำเนินงานที่สำคัญของ บริษัทให้สาธารณชนทราบโดยทันที และอย่างทั่วถึง โดยผ่านสื่อและวิธีการของตลาดหลักทรัพย์ฯ และนโยบายการเปิดเผยข้อมูลของ บริษัท รวมถึงผ่านสื่ออื่น ๆ ของบริษัทเพื่อให้แน่ใจว่าข้อมูลข่าวสารได้เข้าถึงผู้ถือหุ้น และ/หรือนักลงทุนทุกกลุ่มอย่างทั่วถึงและเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ บริษัทมีแนวปฏิบัติที่จะใช้นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน และบทกำหนดโทษหากฝ่าฝืน กับผู้ที่มีสิทธิรับทราบข้อมูลภายในที่สำคัญ โดยเฉพาะงบการเงิน อาทิ สมุหบัญชีและผู้ปฏิบัติงานในสายบัญชีที่มีตำแหน่งสูงกว่าสมุหบัญชีขึ้นไป หรือผู้ที่มีสิทธิอนุมัติรายการธุรกรรมที่สำคัญ เช่น รายการซื้อที่ดิน อนุมัติให้พัฒนาโครงการ เป็นต้น ตามคู่มืออำนาจดำเนินการ อาทิ คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) ให้ต้องเปิดเผยข้อมูลการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทให้แก่ฝ่ายเลขาธิการบริษัททราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ เพื่อแจ้งต่อประธานกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการบริษัททราบ และสรุปเปิดเผยในรายงานประจำปีด้วย

(4) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างกระทำการอันใดที่เป็น การเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะอยู่ในฐานะผู้รับ ผู้ให้ หรือเสนอให้สินบนแก่บุคคลหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานนโยบาย และแนวปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทและกลุ่มบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
2. บุคลากรของบริษัทและกลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันฯ และจริยธรรมทางธุรกิจ โดยไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องทุจริตคอร์รัปชัน ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อมุ่งหวังประโยชน์ทั้งต่อตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติตัวเป็นแบบอย่างที่ดี และกำกับให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
3. บริษัทและกลุ่มบริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งประเมินความเสี่ยงและกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. บริษัทจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบและขั้นตอนการปฏิบัติงานขายและการตลาด รวมทั้งงานจัดซื้อ/จัดจ้างให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสตามระเบียบและกระบวนการของบริษัท รวมถึงการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชันและบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม



5. บริษัทและกลุ่มบริษัท จัดให้มีขั้นตอนการเก็บรักษาเอกสารและบันทึกต่าง ๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและเหมาะสมของรายงานทางการเงิน ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีรายการใดที่ไม่ได้รับการบันทึกหรือไม่สามารถอธิบายได้ รวมทั้งจัดให้มีการควบคุมภายในและตรวจสอบกระบวนการทำบัญชีและการเก็บรักษาข้อมูลเพื่อให้มั่นใจว่าการบันทึกรายการทางการเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการตรวจสอบยืนยันประสิทธิภาพของกระบวนการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
6. บริษัทและกลุ่มบริษัทมีมาตรการส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชัน ควรแจ้งให้หัวหน้าทราบโดยทันที หรือ แจ้งผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสที่กำหนดไว้ในนโยบายบริษัท โดยบริษัทมีมาตรการให้ความคุ้มครองพนักงานที่แจ้งเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และมีมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชันตามที่บริษัทและกลุ่มบริษัทกำหนดไว้ในเรื่อง “ช่องทางการแจ้งเบาะแสร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน” และ “มาตรการคุ้มครองและรักษาความลับ”
7. บุคลากรของบริษัทและกลุ่มบริษัทซึ่งกระทำการทุจริตคอร์รัปชัน อันเป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณ บริษัทและกลุ่มบริษัทต้องได้รับการพิจารณาลงโทษตามระเบียบที่บริษัทและกลุ่มบริษัทกำหนดไว้
8. ผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานผลการตรวจสอบตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
9. บริษัทและกลุ่มบริษัทจัดให้มีการอบรม การเผยแพร่ความรู้ และสร้างความเข้าใจให้แก่บุคลากรและบุคคลที่เกี่ยวข้องในนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่องอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

สำหรับบุคลากรที่เข้าใหม่จะจัดเป็นหลักสูตรหนึ่งของการปฐมนิเทศน์ของบริษัท และกำหนดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องส่งแบบตอบรับการรับทราบนโยบายดังกล่าวกลับมาถึงบริษัทและกลุ่มบริษัท

10. บริษัทและกลุ่มบริษัทส่งเสริมให้บุคคลภายนอกองค์กร รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบนโยบายและมีส่วนร่วมในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัท เพื่อให้ได้รับทราบว่าบริษัทและกลุ่มบริษัทมีเจตนาแนบแน่นที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างจริงจัง

(5) การแจ้งเบาะแส (WHISTLEBLOWING)

หากพบเห็นหรือมีพยานหลักฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน หรือผู้กระทำการแทนของบริษัทในเรื่องการประพฤติที่ไม่เหมาะสม ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ จรรยาบรรณธุรกิจ หรือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผู้พบเห็นสามารถรายงานต่อผู้ที่รับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. ผู้บังคับบัญชาที่ตนเองไว้วางใจในทุกระดับ
2. หน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องนั้นโดยตรง
3. ผ่านระบบ online บนเว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th
4. ก่อรับเรื่องร้องเรียนภายในบริษัทหรือทุกสาขาของบริษัท
5. โทรศัพท: 053-333-666
6. ทางไปรษณีย์: “บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เลขที่ 79 หมู่ 8 ต.สันป่าเลียด อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220”
7. ทางอีเมล : audit_committee@ornsirin.co.th

ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2564 - 2566) บริษัทไม่มีการรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนจากผู้ที่มีส่วนได้เสียใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือละเมิดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท (ที่มา : บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) audit_committee@ornsirin.co.th)

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม/ จำนวนครั้งของการประชุมปี 2566
1. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
2. นายพงษ์ภาณุ เศรษฐธนทร์	กรรมการตรวจสอบ	5/5
3. นายนิพล ตั้งจิรวงษ์	กรรมการตรวจสอบ	5/5



8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่สำคัญดังนี้

1. การสอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ

คณะกรรมการได้มีการสอบทานงบไตรมาส และงบการเงินประจำปี รวมถึงรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ร่วมกับผู้สอบบัญชี ฝายบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการให้คำแนะนำถึงการปรับปรุงกระบวนการบันทึกบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ

2. การสอบทานรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขการกำกับดูแลไปเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้ความเห็นในการทำรายการระหว่างกัน และรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอ

3. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 ตลอดจนการพบปะในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัททุกไตรมาส เพื่อหารือเกี่ยวกับกระบวนการบันทึกบัญชี และหาแนวทางแก้ไขในประเด็นดังกล่าวให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

4. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบภายในและกำหนดคำตอบแทนผู้สอบภายในประจำปี 2566 รวมถึงแผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในประจำปี 2566 โดยมีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท ไอ เอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (รายละเอียดหัวหน้างานตรวจสอบภายในสามารถศึกษาได้จากเอกสารแนบ 3)

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ตามที่บริษัทมีจัดโครงสร้างการจัดการโดยมีคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ จำนวน 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการสรรหาพิจารณาคำตอบแทนและสรรหาภิบาล

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

(1) คณะกรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนครั้งของการประชุมปี 2566
1. นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์ ¹	ประธานกรรมการบริหาร	10/10
2. นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร	12/12
3. นางอารีย์ อุดมศิริรัง	กรรมการบริหาร	12/12
4. นางสาววิไล บูรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร	10/12
5. นายอรรถเดช อุดมศิริรัง	กรรมการบริหาร	12/12
6. นายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย	กรรมการบริหาร	12/12
7. นางสาวกัญญ์วิษณุ สกุลยีนงสง	กรรมการบริหาร	11/12

หมายเหตุ : /1 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังประกาศ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์ ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร

(2) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนครั้งของการประชุมปี 2566
1. นายนิพล ตั้งจิรวงษ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1
2. นางอารีย์ อุดมศิริรัง	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1
3. นางสาวกัญญ์วิษณุ สกุลยีนงสง	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1

หมายเหตุ : ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังประกาศ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



(3) คณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นายนิพล ตั้งจิรวงษ์	ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล
นางอารีย์ อุดมศิริรุ่ง	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล
นางสาวกัญญ์วิษุฒ์ สุกุลย์นงสง	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

หมายเหตุ: ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังแปรสภาพ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และในปี 2566 ไม่มีการประชุม โดยบริษัทได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลครั้งแรกในปี 2567 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชด้อย่ออื่น ๆ

(1) คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญ โดยพิจารณาและรับทราบรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนและรายไตรมาส รายงานแผนกลยุทธ์และความเสี่ยงองค์กรและรายงานผลประกอบการและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท รวมถึงรับทราบรายการอนุมัติการใช้งบประมาณในแต่ละเดือน เพื่อกำกับดูแลและตัดสินใจเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทตามขอบเขตอำนาจอนุมัติให้เป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงบริษัทได้นำเสนอหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อให้คณะกรรมการบริหารทุกท่านได้ตระหนักถึงบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ รวมถึงความสำคัญของการเป็นบริษัทมหาชนภายหลังการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(2) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญ โดยการกำกับดูแลและจัดการบริหารความเสี่ยงของบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อไป ซึ่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ร่วมกับคณะจัดการความเสี่ยงซึ่งเป็นคณะทำงานที่ฝ่ายบริหารได้จัดตั้งขึ้น อีกทั้ง ได้พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้มั่นใจว่ารายละเอียดในกฎบัตรฯ มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมาย รวมถึงพิจารณารายงานการประเมินความเสี่ยงของบริษัท

(3) คณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

ในปี 2566 ไม่มีการประชุม โดยบริษัทได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลครั้งแรกในปี 2567 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567



9. การควบคุมภายในและ รายการระหว่างกัน



9.1 การควบคุมภายใน

9.1.1 สรุปความเห็นของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับ ระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 6 ท่าน (กรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย) ได้ประเมินและอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2566 ตามแนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission (“COSO”) (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 7) โดยการพิจารณาข้อมูลทั้ง 5 ด้าน ประกอบด้วย

- 1) สภาพแวดล้อมการควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)
- 2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
- 3) กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)
- 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)
- 5) กิจกรรมการติดตาม (Monitoring Activities)

ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมสำหรับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทแล้ว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจและขนาดธุรกิจของกลุ่มบริษัทแล้วเช่นกัน

คณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทวนระบบการควบคุมภายในและระบบปฏิบัติงานของบริษัทผ่านการประสานงานกับผู้สอบบัญชีผู้ตรวจสอบภายใน (outsource) และฝ่ายบริหารในส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการสอบทานรายงานทางการเงินให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและเชื่อถือได้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จักกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ กฎระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและจะรายงานไว้ในรายงานประจำปี

ของ บริษัท ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเรื่องการกำกับให้องค์กรเป็น บริษัทที่มีกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) อีกด้วย

9.1.2 ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบ การควบคุมภายในทางบัญชีของบริษัทและ บริษัทย่อย

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้ตรวจสอบบัญชี ของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ตรวจสอบประสิทธิภาพระบบการควบคุม ภายในทางบัญชีของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขต การปฏิบัติงานตรวจสอบให้รัดกุมและเหมาะสม โดยจากการตรวจสอบงบ การเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดบัญชีปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้สอบบัญชีได้รายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ว่าไม่พบประเด็นข้อสังเกต ที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในทางบัญชี

9.1.3 ข้อสังเกตของผู้ตรวจสอบภายในเกี่ยวกับ ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและ บริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ได้แต่งตั้งบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด (outsourcer) ให้ปฏิบัติ หน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ซึ่งผู้ตรวจสอบภายในรายดังกล่าว ได้ปฏิบัติหน้าที่มาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2563 บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ได้มอบหมายให้นายสุธี ตานวานิชกุล ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายใน ของกลุ่มบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติ ของบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด และนายสุธี ตานวานิชกุล แล้วมีความเห็นว่ามีเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ ความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบ ภายในมาเป็นระยะเวลามากกว่า 18 ปี และเคยเข้ารับการอบรม ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง กอดกอน โยภยัยผู้ดำรงตำแหน่ง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการเห็นชอบ หรืออนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรง ตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ได้ปฏิบัติงานภาคสนามสำหรับการ สอบทานระบบการควบคุมภายในวันที่ 16 มีนาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งครอบคลุมรายการที่เกิดขึ้นระหว่างเดือนมกราคม 2562 - ปี 2566 เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และสร้างความเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทและบริษัทย่อย มีระบบการบริหาร จัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ และเพียงพอที่จะสนับสนุน ให้บริษัทมีความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย โดยตรวจสอบครอบคลุมทุกระบบงาน (work system) และทุกกระบวนการ (work process) ของแต่ละระบบงาน ประกอบด้วย

- 1) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- 2) การจัดซื้อ ตรวจจับ ควบคุมดูแล อุปกรณ์เกี่ยวกับโครงการและ การจัดจ้างผู้รับเหมา
- 3) การควบคุมงานก่อสร้างโครงการ
- 4) การเตรียมส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด
- 5) การดำเนินกิจกรรมการตลาดและการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ ห้องชุด
- 6) การบริการหลังการขาย
- 7) การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการ
- 8) การจ่ายผลตอบแทนจากการขาย
- 9) การรับรู้ต้นทุนงานก่อสร้างและต้นทุนขาย
- 10) การควบคุมเจ้าหน้าที่การค้า
- 11) การควบคุมเงินสดย่อยและเงินคดรองจ่าย
- 12) การควบคุมสินทรัพย์ระยะยาว (ทรัพย์สินโครงการ, ทรัพย์สิน สำนักงาน)
- 13) การประมาณการและบริหารงบประมาณตามแผนธุรกิจ
- 14) การบริหารทรัพยากรบุคคล
- 15) การควบคุมทั่วไปในระบบสารสนเทศ
- 16) ประเมินความเพียงพอระบบการควบคุมภายใน (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission : COSO)
- 17) การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA)

9.2.1 รายละเอียดบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีรายการกับบริษัทหรือบริษัทย่อย

ตารางแสดงข้อมูลบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีรายการกับบริษัทหรือบริษัทย่อย สำหรับงวดบัญชีปี 2566

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
1. หจก.โอทีกลาส	รับเหมางานประตู่และหน้าต่างต่าง วัสดุกระจกและอะลูมิเนียม	มีต้นบุคคลที่มีคุณพ่อบอว ภันะรักษา (บุตรคุณปรีดิกร บุรณุปกรณ) เป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 75.00%
2. บจก.เซ็นใหม่สุดาสังขณ	ผลิตเฟอร์นิเจอร์ไม้เพื่อส่งออกและขายในประเทศ	<ul style="list-style-type: none"> มีต้นบุคคลที่มีคุณปรีดิกร บุรณุปกรณ เป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 84.99% มีต้นบุคคลที่มีคุณอารีย์ อุดมศิริรังษ เป็นกรรมการ
3. หจก.ชัยจิตตรา เรียวเอสเตท	ถือและให้เช่าที่ดินเปล่า	มีต้นบุคคลที่มีคุณพรภักต์นั บุรณุปกรณ (พี่ชายคุณอารีย์ อุดมศิริรังษ) ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 30%
4. บจก. สันทราย อย	ถือและให้เช่าที่ดินเปล่า	มีต้นบุคคลที่มีคุณปรีดิกร บุรณุปกรณ เป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 95%
5. บจก.วิญญูปกรณ	ถือที่ดินเปล่าและอาคารพาณิชย์ให้เช่า	มีต้นบุคคลที่มีคุณปรีดิกร บุรณุปกรณ เป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 95%
6. บจก. กรณส์ตัดดา	ถือและให้เช่าที่ดินเปล่า	มีต้นบุคคลที่มีคุณพรภักต์นั บุรณุปกรณ (พี่ชายคุณอารีย์ อุดมศิริรังษ) ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 30%
7. บจก.ริเวอร์ไซด์ สป่า รัสอรัค	โรงแรมระดับห้าดาว	<ul style="list-style-type: none"> มีต้นบุคคลที่มีคุณปรีดิกร บุรณุปกรณ เป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 20% มีต้นบุคคลที่มีนาง. ชัยจิตตรา (1993)¹ ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 20%
8. บจก.ช้างกลาเวย์	โรงแรมดิเอ็มเพลส	หมายเหตุ ¹ บจก.ชัยจิตตรา (1993) มีคุณปรีดิกร บุรณุปกรณ และคุณออสริบ บุรณุปกรณ (น้องสาวคุณปรีดิกร บุรณุปกรณ) เป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 99.99%
9. คุณปรีดิกร บุรณุปกรณ		มีต้นบุคคลที่มีคุณวิชัยต บุรณุปกรณ ซึ่งเป็นน้องของคุณอารีย์ บุรณุปกรณ เป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 43%
10. คุณอารีย์ อุดมศิริรังษ		กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่
11. คุณอรรถเดช อุดมศิริรังษ		รองประธานกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
12. คุณบุญเลิศ บุรณุปกรณ		รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และบุตรของคุณอารีย์ อุดมศิริรังษ
		ประธานกรรมการบริหาร และบิดาของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ



9.2.2 รายงานระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันปี 2566

มูลค่ารายการปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566		รายละเอียดรายการ / ความเห็นถึงความเป็นและความสมเหตุสมผล	
ประเภทรายการธุรกิจปกติ			
1. หจก.ไอดีทกลาส	ค่าจ้างเหมา 6.07 ล้านบาท ค่าซ่อม 0.03 ล้านบาท	บริษัทย่อยจ้างเหมาสินค้าพร้อมติดตั้งงานประตู - หน้าต่าง และงานซ่อมแซมม้านั่งรถเข็นบ้านก่อนโอนและบ้านหลังโอน กับ หจก.ไอดีทกลาส ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทซื้อสินค้าในราคาที่เป็นธรรม โดยบริษัทมีการสอบสวนให้เกียรณาค่างานประตู - หน้าต่างทุกรายที่ใช้ประจำ และมีการเปรียบเทียบก่อนการซื้อสินค้า/จ้างงานโดยมีเงื่อนไขการกำกับไว้	
ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ			
2. บจก.ริเวอร์ไซด์ สเปา รีสอร์ท	ค่ารับรอง 0.48 ล้านบาท ค่าบริการ 0.24 ล้านบาท	บริษัทย่อยมีการเช่าห้องพัก สำหรับที่พักของผู้ให้บริการและจัดประชุมบริษัท, บริการจัดงานเปิดตัวโครงการและค่าบริการห้องพักเพื่อเป็นของแถมลูกค้าตามโปรโมชั่นของโครงการ Arise เจริญเมือง จาก บจก.ริเวอร์ไซด์ สเปา รีสอร์ท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากค่าเช่าห้องพักและห้องประชุมมีราคาและเงื่อนไขการกำกับไว้	
3. บจก.ช้างคลานเวย์	ค่าบริการ 0.32 ล้านบาท	บริษัทย่อยมีการใช้บริการห้องจัดเลี้ยง สำหรับงานนำเสนอข้อมูล IPO และบริการห้องพัก สำหรับที่พักของผู้ให้บริการและจัดประชุมบริษัท จาก บจก. ช้างคลานเวย์ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากค่าเช่าห้องพักและห้องประชุมมีราคาและเงื่อนไขการกำกับไว้	
ประเภทรายการธุรกิจปกติ			
4. หจก.เซี่ยงใหม่ สูดาลักษณ์	ค่าจ้างเหมา 0.88 ล้านบาท ค่าซ่อม 0.01 ล้านบาท สินค้า 0.05 ล้านบาท	บริษัทย่อยซื้อสินค้า, จ้างเหมาสินค้าพร้อมติดตั้งงานประตู - หน้าต่าง และค่าซ่อมบำรุงรถเข็นบ้านก่อนโอนกับ หจก.เซี่ยงใหม่ สูดาลักษณ์ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทซื้อสินค้าในราคาที่เป็นธรรม โดยบริษัทมีการสอบสวนให้เกียรณาค่างานประตู - หน้าต่างทุกรายที่ใช้ประจำ และมีการเปรียบเทียบก่อนการซื้อสินค้า/จ้างงาน โดยมีเงื่อนไขการกำกับไว้	



บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ		มูลค่ารายการปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566		รายละเอียดรายการ / ความเห็นถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	
ประเภทรายการเข้า					
ประเภทรายการเข้า					
5. หจก.ชัยจิตรรา เรียลเอสเตท	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.16 ล้านบาท	บริษัทอ้อยมีการเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาโครงการ จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ (1) หจก.ชัยจิตรรา เรียลเอสเตท (2) บจก.สันทราย เวย์ (3) บจก.วิบูลย์ปกรณ์ (4) บจก.กรณีสัตตา			
6. บจก.สันทราย เวย์	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.06 ล้านบาท	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ			
7. บจก.วิบูลย์ปกรณ์	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.03 ล้านบาท	บริษัทอ้อยมีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาโครงการต่าง ๆ และธุรกรรมดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าที่เป็นไปตามราคาประเภเป็นจากผู้ประเมินราคาอิสระฯ และมีเงื่อนไขทั่วไป			
8. บจก.กรณีสัตตา	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.05 ล้านบาท				
ประเภทรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน					
9. นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์	วงเงินค้ำประกัน 3,427.60 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ 819.64 ล้านบาท	บริษัทอ้อยมีให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับค้ำประกันหนี้กับสถาบันการเงินของบริษัทย่อย			
10. นายอาทิตย์ อุดมศิริรัง	วงเงินค้ำประกัน 3,094.38 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ 651.84 ล้านบาท	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ			
11. นายอรรถเดช อุดมศิริรัง	วงเงินค้ำประกัน 653 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ - ไม่มี -	รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความจำเป็น เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด และรายการดังกล่าวไม่มีการคิดค่าตอบแทน ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อปลดการค้ำประกันจากสถาบันการเงิน และดำเนินการให้บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันเองเงินให้แก่บริษัทย่อย			
12. นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์	วงเงินค้ำประกัน 81.60 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ 81.60 ล้านบาท				

9.2.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันของ บริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ได้ให้ความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล เป็นไปตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระแล้ว และมีเงื่อนไขการกำกับโดยทั่วไป และถือเป็นการปฏิบัติเช่นเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องอื่น รวมถึงไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท

9.2.4 มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของ บริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีเงื่อนไขการกำกับหรือราคาตลาดหรือราคายุติธรรม ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ ฝ่ายบริหารของ บริษัทสามารถดำเนินการได้ตามปกติภายใต้หลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติ และจัดทำรายงานสรุปเพื่อรายงานให้กับทางคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส

สำหรับในกรณีที่มีรายการระหว่างกันไม่เป็นรายการทางการค้าปกติ บริษัทจะจัดให้มีการเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของ บริษัท และหากหุ้นสามัญของ บริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) แล้ว บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56 - 1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การพิจารณานุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

มาตรการการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวครอบคลุมไปถึงการทำรายการระหว่างกันของ บริษัทหรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทหรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักด้วย (ตามแต่กรณี)

9.2.5 นโยบายหรือแนวโน้มนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังแปรสภาพ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ได้กำหนดนโยบายหรือแนวโน้มนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต ดังนี้

นโยบายหรือแนวโน้มนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตหาก บริษัทและบริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ บริษัท บริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบได้กับเงื่อนไขหรือราคาที่เกิดขึ้นกับธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัทกระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการระหว่างกันดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้สอบบัญชีของ บริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และหากหุ้นสามัญของ บริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) แล้ว บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56 - 1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น กรรมการจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกรรมการจะต้องไม่อนุมัติรายการใดๆ ที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับ บริษัท และจะต้องเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยเคร่งครัด นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะไม่ทำรายการระหว่างกันกับ บริษัทที่เกี่ยวข้องที่ไม่ใช่การดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท



ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่มีแนวโน้มเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต สรุปได้ดังนี้

1. คุณปรีดิกร บุรณุปกรณ์, คุณอารีย์ อุดมศิริรัง, คุณอรรคเดช อุดมศิริรัง และคุณบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ คำประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนในการคำประกัน จากบริษัท ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติให้บริษัทดำเนินการขอยกเลิกการ คำประกันโดยบุคคล ณ ปัจจุบัน สถาบันการเงินตอบรับการถอน บุคคลจากการคำประกัน โดยกำหนดให้บริษัทฯ เป็นผู้คำประกันให้ แก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น และอยู่ระหว่างการดำเนินการดังกล่าว
2. รายการว่าจ้างผู้รับเหมางานประตู่และหน้าต่าง หรือรับบริการ ติดตั้ง ได้แก่ หจก. โอดีกลาส และ หจก. เชียงใหม่ สุดาลักษณ์ ซึ่งบริษัทมีการว่าจ้างในราคาที่สมเหตุสมผลโดยบริษัทมีการติดต่อ ว่าจ้างร้านค้างานประตู่ - หน้าต่างที่อยู่ใน Vendor List และมีการเปรียบเทียบราคาก่อนการซื้อและว่าจ้าง โดยจะต้องเป็น ราคากลางและมีเงื่อนไขการคำทั่วไป
3. รายการเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาที่ 1) หจก. ชัยจิตราเรียลเอสเตท 2) บจก. สันทรายเวย์ 3) บจก. วิญญูปกรณ์ 4) บจก. กรณ์ลัดดา โดยบริษัทย่อยอาจมีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา สำหรับโครงการต่าง ๆ บนอัตราค่าเช่าตามราคายุติธรรมอ้างอิง ราคามาตรฐานจากผู้ประเมินราคาอิสระฯ โดยจะต้องมีเงื่อนไข การคำทั่วไป

4. สำหรับรายการขายสินค้า บริษัทหรือบริษัทย่อยอาจมีการ ทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้น โดยจะทำรายการตามราคาตลาด และจะต้องมีเงื่อนไขการคำที่เป็นปกติทั่วไปเช่นเดียวกับการทำกับ คู่ค้ารายอื่น

9.2.6 มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุน ในอนาคตถ้ามีรายการระหว่างกันของ บริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะ จัดให้มีการนำเสนอรายการดังกล่าวผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มี กรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม ยกเว้นการทำธุรกรรมรายการ ระหว่างกันประเภทรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ที่เป็นไปตามราคาตลาด และมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับ วิทยุชุมชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วย อำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ต้นมีสถานะเป็น กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งคณะกรรมการ บริษัทได้อนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการได้ โดยบริษัทจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อรายงาน ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัท จะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผย ข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน



03

FINANCIAL
STATEMENTS

งบการเงิน



รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณา ในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของ ข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุด ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัท มีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความ หลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่างๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ว่าสอดคล้องกับ มาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจร รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่ม ทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจ เกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ กลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่น ว่ามีการ บันทึบบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระ ผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่

การแสดงผลค่าของสินค้าคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.5 และข้อ 8 บริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 2,964.06 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงด้วยมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ส่งผลให้การแสดงผลค่าสินค้าคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าของกลุ่มบริษัทซึ่งมีสินค้าคงเหลือหลายประเภทและระยะเวลาค้างของแต่ละโครงการแตกต่างกัน ไปขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการกำหนดราคาขายตามสถานะแต่ละโครงการ ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การกำหนดราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้สินค้าขายได้ในอนาคต ดังนั้นจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงผลค่าของสินค้าคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจในระบบเกี่ยวกับนโยบายการกำหนดราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายที่จะส่งเสริมการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย และในกรณีที่เป็นสินค้าคงเหลือค้างนานใช้ผลงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระประกอบการพิจารณาของการกำหนดราคาขาย
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัทกับราคาขายของคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงที่เกิดขึ้นในระยะเวลาอันใกล้กับวันที่ในรายงานทางการเงินและนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิคที่เกิดขึ้นการขายจริงภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปลักษณะความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 2982

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	205,484,303	203,306,953	93,231,221	4,906,760
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		-	24,736	-	4,519
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	6,361,121	7,657,243	13,629,699	9,112,381
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา		48,479,393	39,402,858	2,253,262	3,053,676
เงินปันผลค้างรับบริษัทย่อย	33.1.3	-	-	30,011,700	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	732,956,745	177,650,000
สินค้าคงเหลือ	8	2,964,065,827	2,305,770,938	-	-
เงินมัดจำที่ดิน		80,000,000	24,642,000	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,304,390,644	2,580,804,728	872,082,627	194,727,336
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	9	2,230,193	4,328,144	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	1,881,600,397	1,881,600,397
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	57,960,291	34,922,518	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	84,721,638	55,535,640	1,944,440	2,026,341
สินทรัพย์สิทธิการให้	13	6,015,059	4,004,360	11,332,164	14,165,205
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	14	6,231,574	5,598,206	5,158,818	5,582,441
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	16	3,749,485	3,330,307	2,064,104	1,684,497
ที่ดินรอการพัฒนา	15	494,568,600	646,779,147	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		6,344,466	3,580,821	4,078,223	2,419,130
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		661,821,306	758,079,143	1,906,178,146	1,907,478,011
รวมสินทรัพย์		3,966,211,950	3,338,883,871	2,778,260,773	2,102,205,347

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อرسิริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	17	536,204,040	265,097,779	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	250,827,141	219,583,777	3,766,196	5,553,507
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	33	98,964,577	267,704,535	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19	-	-	62,720,000	82,500,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	20				
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		431,278,416	195,936,680	-	-
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		2,929,499	2,390,899	2,695,677	2,572,478
ภาษีเงินได้คืนติดบุคคลค้างจ่าย		24,864,409	37,535,377	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,345,068,082	988,249,047	69,181,873	90,625,985
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	212,164,564	168,740,250	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	3,223,205	1,736,017	9,234,508	11,930,185
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	23	12,397,369	10,407,192	9,722,498	8,085,029
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	84,435	91,166	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	254,000	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		227,869,573	181,228,625	18,957,006	20,015,214
รวมหนี้สิน		1,572,937,655	1,169,477,672	88,138,879	110,641,199

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(31 ธันวาคม 2565: หุ้นสามัญ 10,935,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)				
	1,500,000,000	1,093,500,000	1,500,000,000	1,093,500,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(31 ธันวาคม 2565: หุ้นสามัญ 10,935,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)				
	1,500,000,000	1,093,500,000	1,500,000,000	1,093,500,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	189,196,883	-	189,196,883	-
การรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน				
ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการ	2.2.1	791,100,397	791,100,397	791,100,397
ส่วนต่างจากการรวมกิจการ	2.2.2	(155,869,036)	(155,869,036)	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย		5,174,171	5,174,171	-
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	24	64,285,680	31,517,273	64,285,680
ยังไม่ได้จัดสรร		(3,803,786)	400,964,466	145,538,934
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		2,390,084,309	2,166,387,271	2,690,121,894
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		3,189,986	3,018,928	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,393,274,295	2,169,406,199	2,690,121,894
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,966,211,950	3,338,883,871	2,778,260,773

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อرسิริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
รายได้	30	1,111,468,622	1,534,344,835	750,352,329	70,439,252
ต้นทุน	30	(589,723,381)	(853,483,135)	(62,583,302)	(57,668,617)
กำไรขั้นต้น		521,745,241	680,861,700	687,769,027	12,770,635
รายได้อื่น	31	11,819,493	4,990,932	95	2,384
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		533,564,734	685,852,632	687,769,122	12,773,019
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(128,557,211)	(187,611,361)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(164,518,619)	(130,165,879)	(39,457,527)	(13,020,046)
รวมค่าใช้จ่าย		(293,075,830)	(317,777,240)	(39,457,527)	(13,020,046)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		240,488,904	368,075,392	648,311,595	(247,027)
รายได้ทางการเงิน		1,617,321	2,186,180	9,204,406	3,928,851
ต้นทุนทางการเงิน		(8,997,561)	(11,040,897)	(2,527,468)	(1,802,940)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		233,108,664	359,220,675	654,988,533	1,878,884
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16	(52,172,180)	(77,414,843)	379,607	(368,853)
กำไรสำหรับปี		180,936,484	281,805,832	655,368,140	1,510,031

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :				
ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	998,564	-	710,787
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี -สุทธิจากภาษี	-	998,564	-	710,787
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	180,936,484	282,804,396	655,368,140	2,220,818
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	180,507,432	280,916,946	655,368,140	1,510,031
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	429,052	888,886	-	-
	180,936,484	281,805,832	655,368,140	1,510,031
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	180,507,432	281,913,466	655,368,140	2,220,818
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	429,052	890,930	-	-
	180,936,484	282,804,396	655,368,140	2,220,818
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	26	0.1542	0.2569	0.5600
				0.0014

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่					งบการเงินรวม				
	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว - ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ผลต่างจากการ เปลี่ยนแปลงเงิน ลงทุนในบริษัท ย่อย	ผลต่างจากการ รวมกิจการภายใต้ การควบคุม เดียวกัน	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่มีอำนาจ ควบคุม	รวม ส่วนของผู้ ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,093,500,000	-	791,100,397	31,517,273	119,048,956	5,174,171	(155,869,036)	1,884,471,761	2,130,042	1,886,601,803
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	280,916,946	-	-	280,916,946	888,886	281,805,832
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	998,564	-	-	998,564	-	998,564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,093,500,000	-	791,100,397	31,517,273	400,964,466	5,174,171	(155,869,036)	2,166,387,271	3,018,928	2,169,406,199
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,093,500,000	-	791,100,397	31,517,273	400,964,466	5,174,171	(155,869,036)	2,166,387,271	3,018,928	2,169,406,199
การเพิ่มหุ้นสามัญ	406,500,000	189,196,883	-	-	-	-	-	595,696,883	-	595,696,883
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(552,507,277)	-	-	(552,507,277)	-	(552,507,277)
จ่ายปันผล - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	(257,994)	(257,994)
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	32,768,407	(32,768,407)	-	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	180,507,432	-	-	180,507,432	429,052	180,936,484
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	(3,803,786)	5,174,171	(155,869,036)	2,390,084,309	3,189,986	2,393,274,295

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท อرسิริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนจดทะเบียน		ส่วนเกินทุนจากการ รวมกิจการภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
				- ทุนสำรอง ตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,093,500,000	-	791,100,397	31,517,273	73,225,660	1,989,343,330
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	1,510,031	1,510,031
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	710,787	710,787
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,093,500,000	-	791,100,397	31,517,273	75,446,478	1,991,564,148
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,093,500,000	-	791,100,397	31,517,273	75,446,478	1,991,564,148
การเพิ่มหุ้นสามัญ	406,500,000	189,196,883	-	-	-	595,696,883
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	655,368,140	655,368,140
สำรองตามกฎหมาย	24.3	-	-	32,768,407	(32,768,407)	-
เงินปันผลจ่าย	24.1	-	-	-	(552,507,277)	(552,507,277)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	145,538,934	2,690,121,894

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรสำหรับปี	180,936,484	281,805,832	655,368,140	1,510,031	
รายการปรับที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)					
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16	52,172,180	77,414,843	(379,607)	368,853
รายได้ทางการเงิน		(1,617,321)	(2,186,180)	(9,204,406)	(3,928,851)
ต้นทุนทางการเงิน		8,997,561	11,040,897	2,527,468	1,802,940
(กำไร)ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		61,929	1,521,488	16	53,249
(กำไร)ขาดทุนจากการขายและวัดมูลค่าเงินลงทุน		(202)	(6,100)	(37)	(318)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11, 12, 13, 14	11,273,065	8,467,610	4,212,953	3,031,898
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินคิดภาระจำยอม		1,679,885	1,605,512	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ		-	573,450	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน		2,866,800	-	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	(661,782,995)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	23	2,176,669	2,167,846	1,823,961	1,801,037
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	23	(186,492)	(165,710)	(186,492)	(165,710)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		1,296,121	(1,404,809)	(661,296)	22,451
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(9,076,535)	99,234,778	800,413	(2,008,319)
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(2,791,103)	471,714,741	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา(เพิ่มขึ้น)		(230,170,644)	(672,748,797)	-	-
จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน(เพิ่มขึ้น)		(313,299,456)	(158,279,925)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		27,953,560	(666,219)	1,051,471	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		(11,530,602)	6,721,449	(1,825,808)	1,916,010
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น(ลดลง)		(168,739,958)	(125,248,546)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น(ลดลง)		(254,000)	44,000	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน					
จ่ายต้นทุนทางการเงิน		(8,023,278)	(25,524,529)	(2,488,971)	(1,615,180)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		(95,986,259)	(45,555,394)	(2,710,564)	(2,131,069)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน					
		(552,261,596)	(69,473,765)	(13,455,754)	657,022

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสละรับเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	565,490,359	173,000,000
เงินสละจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,120,797,104)	(219,500,000)
เงินสละรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	2,097,951	(4,055,915)	-	-
เงินสละรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	24,938	17,900,000	4,556	900,000
เงินสละรับเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	631,771,295	-
เงินสละจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,465,226)	(7,162,834)	-	-
เงินสละรับจากการขายทรัพย์สิน	94,479	-	-	-
เงินสละรับจากรายได้ทางการเงิน	1,617,321	2,186,180	5,348,385	1,789,140
เงินสละจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(34,764,447)	(8,600,703)	(830,755)	(1,908,987)
เงินสละจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,128,875)	(226,300)	(43,649)	(226,300)
เงินสละสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	(34,523,859)	40,428	80,943,087	(45,946,147)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสละรับ(จ่าย)สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	271,106,262	63,288	-	-
เงินสละรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	-	195,900,000	150,500,000
เงินสละจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	-	(215,680,000)	(108,000,000)
เงินสละจ่ายสินทรัพย์สิทธิการให้	(3,841,119)	(3,064,563)	(2,572,478)	(1,993,526)
เงินสละรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	622,507,912	1,132,847,930	-	-
เงินสละจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(343,741,862)	(993,849,000)	-	-
เงินสละจ่ายเงินปันผล	(552,507,277)	-	(552,507,277)	-
เงินปันผลส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(257,994)	-	-	-
เงินสละรับจากการขายหุ้น	595,696,883	-	595,696,883	-
เงินสละสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	588,962,805	135,997,655	20,837,128	40,506,474
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	2,177,350	66,564,319	88,324,461	(4,782,651)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	203,306,953	136,742,634	4,906,760	9,689,411
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	205,484,303	203,306,953	93,231,221	4,906,760
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด				
บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	41,799,681	15,396,037	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปสินค้าคงเหลือ	4,471,739	-	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,362,485	-	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ	639,647,135	-	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,145,430	1,673,358	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา	17,366,858	327,362,864	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,605,512	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย นิติบุคคลเลขที่ 0107566000119 ตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอค้อยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220 บริษัท ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 (เดิมจดทะเบียนชื่อ "บริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด" ทะเบียนเลขที่ 0505558007805 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558)
- 1.2 บริษัท ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการจัดการ
กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพียงส่วนงานเดียว
- 1.3 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย สภาวิชาชีพบัญชี ฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการใน งบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่มิอำนาจควบคุม
- ข) การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นที่เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

- ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม
- ง) งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท อีสริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท อีสริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นทางการที่สำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	ของการถือหุ้น			
	2566	2565		
	ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท อีสริน กรุ๊ป จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	96.92	96.92	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท อีสริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท อีสริน กรุ๊ป จำกัด)	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ทิชาพร จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท อีสริน กรุ๊ป จำกัด)	97.97	97.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด)	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

กำไรจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ซึ่งแสดงในบัญชีผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเกิดจากส่วนต่างในส่วนได้เสียในบริษัทย่อยจะแสดงเป็นส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวบริษัทใหญ่ไม่มีการเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย

2.2.1 ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดโครงสร้างการรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 3 บริษัท กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทดังกล่าวได้จัดตั้งบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด “บริษัทใหญ่” เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 1,158.00 ล้านบาท รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,161.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 11.61 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้เพื่อนำหุ้นสามัญส่วนที่เพิ่มจำนวน 11.58 ล้านหุ้น ไปแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัททั้งกลุ่ม (3 บริษัท) ทำให้กลุ่มธุรกิจทั้งหมดมาเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทใหญ่ ในการรวมธุรกิจดังกล่าวบริษัทใหญ่มีสถานะเป็นบริษัทที่ตั้งใหม่ เพื่อการรวมธุรกิจ โดยหุ้นสามัญที่จ่ายในการแลกเปลี่ยนไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ จึงใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่ได้มา (หุ้นสามัญของบริษัทย่อยหลังรวมบริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 8 บริษัท ซึ่งถูกรวมในบริษัทย่อย 2 แห่ง ประกอบด้วย บริษัท อีสริส กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด) มีมูลค่ายุติธรรมรวม 1,949.10 ล้านบาท เกิดผลต่างระหว่างมูลค่าของหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้ และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ได้มา จำนวน 791.10 ล้านบาท แสดงผลต่างดังกล่าวเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบการเงินเฉพาะการรวมธุรกิจดังกล่าวถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เนื่องจากทั้งก่อนรวมธุรกิจและหลังรวมธุรกิจ กิจการทั้งหมดอยู่ภายใต้การควบคุมสูงสุดโดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน

และเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดหุ้นสามัญ 675,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท โดยคืนเงินให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 67.50 ล้านบาท คงเหลือ 1,093.50 ล้านบาท

2.2.2 ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ในการจัดทำงบการเงินรวมในปี 2558 เนื่องจากบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด จัดตั้งมาเพื่อรวมธุรกิจของบริษัทย่อยทั้งหมด 3 บริษัท ต้นทุนในการจ่ายซื้อในงบการเงินเฉพาะบริษัท ถือตามมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญที่ได้รับของกลุ่มธุรกิจของบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัท จำนวน 1,949.10 ล้านบาท และรับรู้มูลค่าเงินลงทุนของบริษัทย่อยด้วยมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยตามสัดส่วน จำนวน 1,974.39 ล้านบาท จึงเกิดส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 25.29 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัท อีสริส กรุ๊ป จำกัด ได้มีการซื้อกิจการบริษัทย่อยทางอ้อม ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 1 บริษัท บริษัท ทิชาพร จำกัด มีมูลค่าสุทธิทางบัญชีตามจำนวน 9.80 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 โดยการจ่ายชำระเงินสดจำนวน 191.50 ล้านบาท จึงมีส่วนต่างที่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุน จำนวน 181.70 ล้านบาท แสดงเป็นส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวม		
	2558	2562	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยที่ได้มาตามสัดส่วน	1,974,391,361	9,800,000	1,984,191,361
มูลค่าสิทธิธรรมหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ได้มาตามสัดส่วน	1,949,100,397	-	1,949,100,397
เงินสดที่จ่ายชำระเพื่อซื้อเงินลงทุน	-	191,500,000	191,500,000
ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	25,290,964	(181,700,000)	(155,869,036)

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับสำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ดังนี้

ชื่อย่อ	ชื่อมาตรฐาน	วันที่ถือปฏิบัติ
TAS 1	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2567
TAS 8	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2567
TAS 12	เรื่อง ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงอื่นเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลง มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย

โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทประเมินว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะเป็นส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบและภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดครบคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท เลือกรับรู้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตแล้วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สถานะการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดผ่านกำไรขาดทุน จะจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยพิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

บริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินที่ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.5 สินค้าคงเหลือ

กลุ่มบริษัทตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ตามราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์หรือการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการ และจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีการหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกที่ราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

อาคารและอุปกรณ์ คำนวณค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20 - 40	ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5	ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5	ปี
คอมพิวเตอร์	3	ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 - 10 ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.10 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดินเฉพาะ ในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทจะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ขอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัท จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุไว้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นของผู้เช่า และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อนดังต่อไปนี้

อาคารสำนักงานเช่า

รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล
ที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา

พื้นที่เช่า

รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล
ที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงการจ่ายชำระตามราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนั้นของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง



สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ช้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในการจัดประเภทสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะทำการประเมินว่าสัญญาเช่านั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับหรือไม่ โดยสัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่าไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าช่วง

ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกออกจากกัน โดยสัญญาเช่าช่วงจะถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักแทนที่จะอ้างอิงถึงสินทรัพย์อ้างอิง หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้ช้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าช่วงแต่ละประเภทดังนี้

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทจะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักต่อไป หรือ
- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงเริ่มมีผล แต่จะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าหลักต่อไป

4.13 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้ก็ต่อเมื่อกฎบริษัท ถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.14 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมวลการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมวลการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมวลการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมวลการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมวลการโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมวลการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอนอันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.15.2 การประมวลการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

4.15 ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

4.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.15.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังจากเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงิน โดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้อสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้ มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

4.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.17 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.17.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.17.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ว่าหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้ว่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 กำไรต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของผู้ถือหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการ ต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การต่อคำขอของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการต่อคำขอหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดคณนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้) ถ้าสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	223,418	190,955	39,149	21,035
เงินฝากธนาคาร	178,639,378	195,237,458	93,192,072	4,885,725
เช็คฝากระหว่างทาง	26,621,507	7,878,540	-	-
รวม	205,484,303	203,306,953	93,231,221	4,906,760

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง					
ดอกเบียค้ำรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	31.1.1	-	-	10,831,090	6,975,068
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	31.1.1	-	-	2,114,160	2,114,160
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ		-	-	12,945,250	9,089,228
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป					
- เงินทรองจ่าย		443,678	16,780	-	-
- ลูกหนี้อื่น ๆ		5,917,443	7,640,463	684,449	23,153
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป - สุทธิ		6,361,121	7,657,243	684,449	23,153
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		6,361,121	7,657,243	13,629,699	9,112,381

7. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย	31.1.2	-	-	732,956,745	177,650,000
รวม		-	-	732,956,745	177,650,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีเงินให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 แห่ง เป็นตัวสัญญาใช้เงินครบกำหนดเมื่อทวงถาม คัดดอกเบียตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารแห่งหนึ่ง ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

8. สินค้ำคงเหลือ

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้ำสำเร็จรูป				
อาคารชุด	823,193,700	1,201,444,371	-	-
บ้านเพื่อขาย	386,359,160	110,272,325	-	-
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,027,911,720	457,045,074	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	666,550,991	519,006,884	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้ำ	61,558,505	22,571,819	-	-
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า				
สินค้ำคงเหลือ	(1,508,249)	(4,569,535)	-	-
รวม	<u>2,964,065,827</u>	<u>2,305,770,938</u>	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 17, 21, 27.1 และ 27.5 โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	2,384.64	1,890.69	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา				
ที่ติดภาระค้ำประกัน	124.40	277.04	-	-
รวม	2,509.84	2,167.73	-	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุน				
ของต้นทุนพัฒนาโครงการ (บาท)	41,799,681	15,861,899	-	-
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	2.00 - 5.41	3.75 - 4.50	-	-

9. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีเงินฝากออมทรัพย์และกระแสรายวัน จำนวน 2.23 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 4.33 ล้านบาท) เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางลูกค้า ซึ่งบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านโครงการเรียบร้อยแล้ว

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ								หน่วย:บาท
	ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงิน		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		
	2566	2565	2566	2565	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	
บริษัท นอร์ธ โสม จำกัด	500,390,000	500,390,000	99.96	99.96	684,719,428	661,782,995	684,719,428	-	
บริษัท อีสริม กรุ๊ป จำกัด	559,000,000	559,000,000	99.97	99.97	1,166,254,982	-	1,166,254,982	-	
บริษัท โกลบอล เวกท์ พลัส จำกัด									
	ลักษณะธุรกิจ								
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
	ตัวแทนและนายหน้าซื้อขาย								
	อสังหาริมทรัพย์								
รวม	32,500,000	32,500,000	96.92	96.92	30,625,987	-	30,625,987	-	
					1,881,600,397	661,782,995	1,881,600,397	-	
หัก ค่าเผื่อการตัดย่ำค่า					-	-	-	-	
ราคาตามบัญชีปลายปี- สุทธิ					1,881,600,397	661,782,995	1,881,600,397	-	

ตามรายงานการประเมินมูลค่าของบริษัทย่อย คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผล ซึ่งบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 661.78 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 26.2 และ

มีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุ 18

บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท นอร์ทโฮม	พัฒนา						
พรีอเพอร์ตี จำกัด	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	201,000,000	201,000,000	99.96	99.96	243,581,975	243,581,975
รวม						243,581,975	243,581,975

บริษัท อีสริสกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท อีสริส	พัฒนา						
พรีอเพอร์ตี จำกัด	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	559,400,000	559,400,000	99.96	99.96	518,858,660	518,858,660
บริษัท ทิชาพร	พัฒนา						
จำกัด	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	10,000,000	10,000,000	97.97	97.97	191,500,000	191,500,000
รวม						710,358,660	710,358,660

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียด ดังนี้

	หน่วย:บาท				
	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
ราคาทุน	3,447,177	33,960,737	6,201,683	-	43,609,596
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,029,583)	(3,657,495)	-	(8,687,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,447,177	28,931,154	2,544,188	-	34,922,518
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,849,782	28,002,235	3,035,779	-	33,887,796
เพิ่มขึ้น	597,395	-	-	7,162,609	7,760,003
โอนเข้า (ออก)	-	1,673,358	59,026	(7,162,609)	(5,430,224)
ค่าเสื่อมราคา	-	(744,440)	(550,617)	-	(1,295,057)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	3,447,177	28,931,153	2,544,188	-	34,922,518
					หน่วย:บาท
					งบการเงินรวม
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
ราคาทุน	17,183,676	43,587,464	6,588,729	276,508	67,636,377
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,466,011)	(4,210,075)	-	(9,676,086)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	17,183,676	38,121,453	2,378,654	276,508	57,960,291
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,447,177	28,931,154	2,544,188	-	34,922,519
เพิ่มขึ้น	89,202	-	-	2,388,795	2,477,997
โอนเข้า (ออก)	13,647,297	10,101,350	387,045	(2,112,287)	22,023,405
ค่าเสื่อมราคา	-	(911,051)	(552,579)	-	(1,463,630)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	17,183,676	38,121,453	2,378,654	276,508	57,960,291

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 158.91 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 61.53 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ด้วยมูลค่ายุติธรรมลำดับที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 32.13 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 1.15 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 17, 21, 27.2 และ 27.5

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ราคาทุน	งบการเงินรวม (บาท)								รวม
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	6,802,090	38,701,401	6,920,269	1,831,396	14,355,511	671,761	7,627,263	239,500	77,149,191
เพิ่มขึ้น	-	631,797	1,968,737	61,497	1,725,434	12,297	338,000	3,862,940	8,600,702
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(44,876)	(324,105)	(158,584)	(1,614,627)	(141,947)	(342,432)	-	(2,626,571)
โอนเข้า/ออก	3,337,626	7,162,609	-	-	401,338	190,950	-	(1,463,585)	9,628,938
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,139,716	46,450,931	8,564,901	1,734,309	14,867,656	733,061	7,622,831	2,638,855	92,752,260
และ 1 มกราคม 2566									
เพิ่มขึ้น	-	6,055,235	1,021,937	441,277	3,315,179	381,134	349,700	23,199,985	34,764,447
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(188,945)	(140,692)	(106,440)	(246,797)	(39,800)	(64,017)	-	(786,691)
โอนเข้า/ออก	35,680	28,013,098	-	-	692,542	-	-	(25,838,840)	2,902,480
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,175,396	80,330,319	9,446,146	2,069,146	18,628,580	1,074,395	7,908,514	-	129,632,496



งบการเงินรวม (บาท)

ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน		เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง		รวม
			เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน				ก่อสร้าง	ก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคาสะสม										
-	9,393,530	5,703,660	1,474,581	11,380,643	541,908	6,932,582	-	-	-	35,426,904
-	1,456,514	748,990	148,807	1,091,482	70,259	457,488	-	-	-	3,973,540
-	(9,372)	(324,074)	(149,490)	(1,257,709)	(100,752)	(342,427)	-	-	-	(2,183,824)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	10,840,672	6,128,576	1,473,898	11,214,416	511,415	7,047,643	-	-	-	37,216,620
และ 1 มกราคม 2566										
-	2,163,926	1,341,556	165,289	1,404,144	78,718	291,920	-	-	-	5,445,553
-	(53,909)	(140,668)	(87,258)	(246,771)	(25,493)	(64,016)	-	-	-	(618,115)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	12,950,689	7,329,464	1,551,929	12,371,789	564,640	7,275,547	-	-	-	42,044,058



งบการเงินรวม (บาท)

	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
			สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน			
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	-	-	-	-	-	-
และ 1 มกราคม 2566								
เพิ่มขึ้น								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	2,866,800	-	-	-	-	-	2,866,800
	-	2,866,800	-	-	-	-	-	2,866,800
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,139,716	35,610,259	2,436,325	260,411	3,653,240	221,646	575,188	55,535,640
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,175,396	64,512,830	2,116,682	517,217	6,256,791	509,755	632,967	84,721,638

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคาตามมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 24.07 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 20.92 ล้านบาท)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 5.45 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 3.97 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 9.68 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 8.70 ล้านบาท) ให้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 17, 21, 27.2 และ 27.5

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	คอมพิวเตอร์	เครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	เครื่องมือ เครื่องใช้	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	32,773	3,010,608	15,607	30,010	6,236	3,095,234
เพิ่มขึ้น	2,233	1,906,753	-	-	-	1,908,986
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(41,100)	-	-	-	(41,100)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	35,006	4,876,261	15,607	30,010	6,236	4,963,120
และ 1 มกราคม 2566						
เพิ่มขึ้น	126,124	568,542	122,589	-	13,500	830,755
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(64,982)	-	-	-	(64,982)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	161,130	5,379,821	138,196	30,010	19,736	5,728,893



งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	เครื่องตกแต่ง	คอมพิวเตอร์	เครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	เครื่องมือ เครื่องใช้	รวม
	สำนักงาน					
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	29,604	2,673,874	9,929	30,007	5,917	2,749,331
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,386	223,232	2,599	-	318	228,535
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(41,087)	-	-	-	(41,087)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	31,990	2,856,019	12,528	30,007	6,235	2,936,779
และ 1 มกราคม 2566						
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	10,243	891,191	10,821	-	385	912,640
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(64,966)	-	-	-	(64,966)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	42,233	3,682,244	23,349	30,007	6,620	3,784,453
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,016	2,020,242	3,079	3	1	2,026,341
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	118,897	1,697,577	114,847	3	13,116	1,944,440



13. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคาร			อาคาร		
	สำนักงานเช่า	พื้นที่เช่า	รวม	สำนักงานเช่า	พื้นที่เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
ราคาทุน	-	7,486,051	7,486,051	14,126,629	2,369,560	16,496,189
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,481,691)	(3,481,691)	(1,936,057)	(394,917)	(2,330,984)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	4,004,360	4,004,360	12,190,572	1,974,633	14,165,205
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,008,397	2,173,995	3,182,392	-	-	-
เพิ่มขึ้น	-	4,501,879	4,501,879	14,126,629	2,369,560	16,496,189
กำไร(ขาดทุน)จากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	(53,515)	(915,677)	(969,192)	-	-	-
โอนเข้า/ออก	(825,525)	825,525	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(129,357)	(2,581,362)	(2,710,719)	(1,936,057)	(394,917)	(2,330,984)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	-	4,004,360	4,004,360	12,190,572	1,974,633	14,165,205
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาทุน	116,658	11,021,402	11,138,060	14,126,630	2,369,559	16,496,189
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(58,249)	(5,064,752)	(5,123,001)	(4,374,172)	(789,853)	(5,164,025)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	58,409	5,956,650	6,015,059	9,752,458	1,579,706	11,332,164
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	4,004,360	4,004,360	12,190,572	1,974,633	14,165,205
เพิ่มขึ้น	116,658	6,096,672	6,213,330	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	-	(334,256)	(334,256)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(58,249)	(3,810,126)	(3,868,375)	(2,438,114)	(394,927)	(2,833,041)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	58,409	5,956,650	6,015,059	9,752,458	1,579,706	11,332,164

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท						
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรม				โปรแกรม		
	โปรแกรม	เครื่องหมายการค้า	คอมพิวเตอรืระหว่างติดตั้ง	รวม	โปรแกรม	คอมพิวเตอรืระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565							
ราคาทุน	6,790,478	-	3,549,324	10,339,802	6,113,103	3,549,324	9,662,427
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,741,596)	-	-	(4,741,596)	(4,079,986)	-	(4,079,986)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	<u>2,048,882</u>	<u>-</u>	<u>3,549,324</u>	<u>5,598,206</u>	<u>2,033,117</u>	<u>3,549,324</u>	<u>5,582,441</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,622,924	-	3,346,824	5,969,748	2,534,930	3,346,824	5,881,754
ซื้อสินทรัพย์	23,800	-	202,500	226,300	23,800	202,500	226,300
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(488,293)	-	-	(488,293)	(472,378)	-	(472,378)
ลดลง	(109,549)	-	-	(109,549)	(53,235)	-	(53,235)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>2,048,882</u>	<u>-</u>	<u>3,549,324</u>	<u>5,598,206</u>	<u>2,033,117</u>	<u>3,549,324</u>	<u>5,582,441</u>

	หน่วย:บาท						
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรม				โปรแกรม		
	โปรแกรม	เครื่องหมายการค้า	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566							
ราคาทุน	7,482,194	94,160	3,549,324	11,125,678	6,156,752	3,549,324	9,706,076
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,892,711)	(1,393)	-	(4,894,104)	(4,547,258)	-	(4,547,258)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	<u>2,589,483</u>	<u>92,767</u>	<u>3,549,324</u>	<u>6,231,574</u>	<u>1,609,494</u>	<u>3,549,324</u>	<u>5,158,818</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,048,882	-	3,549,324	5,598,206	2,033,117	3,549,324	5,582,441
ซื้อสินทรัพย์	1,034,715	94,160	-	1,128,875	43,649	-	43,649
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(494,114)	(1,393)	-	(495,507)	(467,272)	-	(467,272)
ลดลง	-	-	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>2,589,483</u>	<u>92,767</u>	<u>3,549,324</u>	<u>6,231,574</u>	<u>1,609,494</u>	<u>3,549,324</u>	<u>5,158,818</u>

15. ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	494,568,600	646,779,147	-	-
รวม	<u>494,568,600</u>	<u>646,779,147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุ 17, 21, 27.1 และ 27.5



16. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักกลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลต่างสิทธิการใช้	147,133	83,832	119,604	67,491
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	2,479,474	2,081,438	1,944,500	1,617,006
ค่าเพื่อหนี้สงฆ์จะสุญ	274,970	251,130	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	573,360	-	-	-
ค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	274,548	913,907	-	-
	<u>3,749,485</u>	<u>3,330,307</u>	<u>2,064,104</u>	<u>1,684,497</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลแตกต่างระยะเวลาค่าเสื่อมสินทรัพย์	84,435	91,166	-	-
	<u>84,435</u>	<u>91,166</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	52,598,090	77,151,570	-	763,410
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(425,910)	263,273	(379,607)	(394,557)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	<u>52,172,180</u>	<u>77,414,843</u>	<u>(379,607)</u>	<u>368,853</u>

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(249,641)	-	(177,697)
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(249,641)	-	(177,697)

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	233,108,664	359,220,675	654,988,533	1,878,884
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ อัตราภาษี	46,621,733	71,844,135	130,997,707	375,777
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	1,264,078	1,718,091	(132,356,599)	-
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	1,050,460	584,066	-	-
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	(326,695)	1,018,992	384,769	387,633
ผล(กำไร)ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,988,514	1,986,286	974,123	-
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(425,910)	263,273	(379,607)	(394,557)
รวม	5,550,447	5,570,708	(131,377,314)	(6,924)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	52,172,180	77,414,843	(379,607)	368,853
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	22.38%	21.55%	0.00%	19.63%

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 47.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 43.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR ถึง MOR-1 ต่อปี ค่าประกันโดยสินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 8 และ 18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 946.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 318.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.5 ถึง -3.00 และ BR+1.00 ต่อปี ค่าประกันโดยสินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 8 และ 15

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า					
- บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.4	-	787,339	-	-
- บุคคลหรือกิจการอื่น		31,103,018	36,879,457	113,775	1,678,605
รวมเจ้าหนี้การค้า		31,103,018	37,666,796	113,775	1,678,605
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		44,557,187	72,622,314	-	-
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		10,313,535	9,231,724	1,597,051	1,438,317
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		762,663	670,783	-	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.4	-	-	408,774	370,277
- ประมาณการเจ้าหนี้ปิดต้นทุน		130,387,197	56,742,569	-	-
- เงินปันผลค้างจ่ายผู้ถือหุ้นส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	31.1.4	11,700	-	-	-
- เจ้าหนี้อื่น		33,691,841	42,649,591	869,870	1,293,609
- เจ้าหนี้อื่น กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.4	-	-	776,726	772,699
รวมเจ้าหนี้อื่น		219,724,123	181,916,981	3,652,421	3,874,902
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		250,827,141	219,583,777	3,766,196	5,553,507

19. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.5	-	-	62,720,000	82,500,000
รวม		-	-	62,720,000	82,500,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2 แห่ง จำนวน 62.72 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 82.50 ล้านบาท) ตามลำดับ เป็นตัวสัญญาใช้เงิน ครอบคลุมเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

20. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	431,278,416	195,936,680	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	2,929,499	2,390,899	2,695,677	2,572,478
		434,207,915	198,327,579	2,695,677	2,572,478

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		643,442,980	364,676,930	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน					
หนึ่งปี	20	(431,278,416)	(195,936,680)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		212,164,564	168,740,250	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 4,039.10 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 2,065.30 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR - 1.50 ถึง 3.00 และ BR+1.00 โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนวนอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 40 - 70 ของราคาขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 955.59 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 1,023.68 ล้านบาท)

โดยวงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการแต่ละโครงการ และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 8, 11, 12 และ 15

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,126,916	3,316,406	14,502,663	-
เพิ่มขึ้น	6,213,330	3,875,073	-	16,496,189
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	(346,423)	-	-	-
จ่ายชำระ	(3,841,119)	(3,064,563)	(2,572,478)	(1,993,526)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6,152,704	4,126,916	11,930,185	14,502,663
ราคาทุน				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(2,929,499)	(2,390,899)	(2,695,677)	(2,572,478)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	3,223,205	1,736,017	9,234,508	11,930,185

รายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภายใน 1 ปี	3,109,568	2,495,813	3,226,976	3,226,976
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,196,305	1,507,073	9,971,356	13,198,333
เกิน 5 ปี	208,500	394,500	-	-
รวม	6,514,373	4,397,387	13,198,332	16,425,309
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของ				
สัญญาเช่า	(361,669)	(270,471)	(1,268,147)	(1,922,646)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตาม				
สัญญาเช่า	6,152,704	4,126,916	11,930,185	14,502,663

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
หนี้สินตามสัญญาเช่า		6,152,704	4,126,916	11,930,185	14,502,663
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	20	(2,929,499)	(2,390,899)	(2,695,677)	(2,572,478)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ		3,223,205	1,736,017	9,234,508	11,930,185

23. ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันต้นปี	10,407,192	9,653,261	8,085,029	7,338,185
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	2,176,669	2,167,846	1,823,961	1,801,037
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	-	(1,248,205)	-	(888,483)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(186,492)	(165,710)	(186,492)	(165,710)
ณ วันปลายปี	<u>12,397,369</u>	<u>10,407,192</u>	<u>9,722,498</u>	<u>8,085,029</u>

ผลขาดทุนจากการประมวลการหนี้สินที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สมมติฐานทางการเงิน	-	(944,380)	-	(725,814)
การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(303,825)	-	(162,669)
รวม	<u>-</u>	<u>(1,248,205)</u>	<u>-</u>	<u>(888,483)</u>

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	3.48	3.48
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	7.00	7.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 60	0 - 60

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราดารามรณะไทยปี 2560 ปรับด้วยค่าประมาณการปรับปรุงอัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 3.0 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(1,525,351)	1,868,286	(1,187,036)	1,457,110
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(1,312,718)	1,592,486	(1,033,968)	1,258,275
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	1,920,038	(1,598,230)	1,493,682	(1,241,504)

24. เงินปันผลจ่ายและสำรองตามกฎหมาย

24.1 เงินปันผลจ่ายบริษัท

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 6.36 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 69.50 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มีการให้สัตยาบันการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลครั้งนี้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 และได้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 แล้ว

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 22.87 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 250.09 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2566 และบริษัท จะรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งต่อไป

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 62.33 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 และบริษัท จะรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งต่อไป

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.16 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 170.59 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 และบริษัท จะรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งต่อไป

24.2 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 14.725 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 73.68 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 20 มีนาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 50 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 250.20 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อย มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 27.58 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 138.01 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 34.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 170.13 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2566

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 18 ตุลาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 6.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 30.02 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567

24.3 ดำรงตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องดำรงตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน**

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนจดทะเบียน		หุ้นที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่าหุ้น ชำระแล้ว	ส่วนเกินทุนจาก การรวมกิจการภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	รวม
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	หุ้นสามัญ (บาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	หุ้นสามัญ (บาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	10,935,000	1,093,500,000	10,935,000	1,093,500,000	-	791,100,397	1,884,600,397
การลดมูลค่าหุ้นสามัญจาก มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,082,565,000	-	1,082,565,000	-	-	-	-
เพิ่มทุนระหว่างงวด ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หุ้นสามัญ	406,500,000	406,500,000	406,500,000	406,500,000	199,185,000	-	605,685,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	2,480,297,280

ในระหว่างวันที่ 18 - 20 ตุลาคม 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาทแก่ประชาชนทั่วไปและกรรมการ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 189.20 ล้านบาท ซึ่งสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อเสนอขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 9.99 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 596.35 ล้านบาทแล้วและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท มีหุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดซึ่งมีราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (2565: หุ้นละ 100 บาท) มีจำนวน 1,500,000,000 หุ้น (2565: จำนวน 10,093,500 หุ้น) หุ้นทั้งหมดได้ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทจากเดิม 10,935,000 หุ้น เป็น 1,093,500,000 หุ้น โดยเป็นหุ้นที่ชำระแล้วจำนวน 1,093,500,000 หุ้น โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อีกจำนวน 406.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,093.50 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,500.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป

26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (บาท)	180,507,564	280,916,946	655,368,140	1,510,031
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	1,170,345,205	1,093,500,000	1,170,345,205	1,093,500,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.1542	0.2569	0.5600	0.0014

บริษัท ได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น โดยปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เปลี่ยนแปลง โดยลดมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 25 และบริษัท ได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนที่นำมาเปรียบเทียบกับโดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของปีแรกที่เสนอรายการ

27. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

27.1 ภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนังสือค้ำประกัน (ที่เปิดใช้)	785,124,348	2,065,300,000	-	-

วงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้ายกเหลือ และที่ดินการรอพัฒนา ตามหมายเหตุ 8 และ 15

27.2 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชี 47.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 43.00 ล้านบาท) กับธนาคารพาณิชย์ 6 แห่งวงเงินกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันส่วนตัวโดยกรรมการบางท่านของบริษัทฯ ตามหมายเหตุ 8, 12 และ 15

27.3 ภาระผูกพันตามรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ	240,000,000	121,778,000	-	-

27.4 ภาระผูกพันอื่น

27.4.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจนครบตามสัญญา

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	319.10	81.34
สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและระบบสารสนเทศ	0.11	0.15
สัญญาเช่าป้ายโฆษณาและบริการสื่อโฆษณา	1.78	2.20
สัญญาค่านายหน้าขายอาคารชุด	6.50	6.25

27.4.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	21	19	-	-
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	-	1	-	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	5	3	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	26	21	-	-
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ				
(ล้านบาท)	18,697.94	16,314.99	-	-
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น				
(ล้านบาท)	737.47	615.64	-	-
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ				
โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	3.94	3.77	-	-

27.5 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 27.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันการขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน วงเงินรวม 650.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 650.00 ล้านบาท)
- 27.5.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ วงเงิน 135.12 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 135.12 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยวงเงินกู้โครงการ เงินฝากธนาคาร ตามหมายเหตุ 9 และกรรมการบริษัทบางท่าน
- 27.5.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินตัวสัญญาใช้เงินและการออกหนังสือค้ำประกันวงเงิน 1,186.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 318.00 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องและกรรมการของบริษัท
- 27.5.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง วงเงินรวม 2,020.38 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 1,747.30 ล้านบาท) วงเงินดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 8, 11, 12 และ 15
- 27.5.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ย่อยลูกหนี้รายหนึ่งฟ้องร้อง เป็นจำนวนร่วมกับคู่ค้ารายหนึ่งในฐานความผิด ผิดสัญญาซื้อขายพร้อมทั้งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 12.06 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการสืบพยานของศาลชั้นต้น ซึ่งจากการประเมินของฝ่ายบริหารเห็นว่า บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ ไม่มีส่วนร่วมในความผิดตามฟ้อง และมีโอกาสชดเชยชดเชยที่บริษัทฯ จะได้รับความเสียหายจากคดีความในครั้งนี้

27.6 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 27.6.1 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ดังนี้
- 27.6.1.1 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิ เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 3,689,077 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.56 ของกำไรสุทธิประจำปี รวมเป็นเงินสำรองตามกฎหมายสะสมจำนวน 64,285,680 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.29 ของทุนจดทะเบียน
- 27.6.1.2 อนุมัติการจ่ายปันผล ประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 75,000,000 บาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสด คิดเป็นร้อยละ 11.44 ของกำไรสำหรับปีบริษัท กำหนดวันกำหนดรายชื้อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่

8 พฤษภาคม 2567 และกำหนดจ่ายเงินปันผลใน วันที่ 24 พฤษภาคม 2567 โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่ออนุมัติต่อไป

27.6.2 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 1/2567 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 มีมติให้เข้าทำรายการกับบริษัทเอกชนต่างชาติ โดยบริษัท ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ(MOU) เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อจัดตั้งโรงเรียนนานาชาติ ซึ่งจัดตั้งในเขตพื้นที่ เชียงใหม่

28. รายได้และต้นทุน

รายได้ต้นทุนจากอสังหาริมทรัพย์และบริการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,111,468,622	1,534,344,835	-	-
รายได้จากการบริการ	-	-	88,569,334	70,439,252
รายได้เงินปันผล	-	-	661,782,995	-
รวมรายได้	1,111,468,622	1,534,344,835	750,352,329	70,439,252
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(589,723,381)	(853,483,135)	-	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ	-	-	(62,583,302)	(57,668,617)
รวมต้นทุนขาย	(589,723,381)	(853,483,135)	(62,583,302)	(57,668,617)
กำไรขั้นต้น	521,745,241	680,861,700	687,769,027	12,770,635

29. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้จากการริบเงินจองเงินสัญญา	5,558,486	1,764,826	-	-
รายได้อื่น	6,261,007	3,226,106	95	2,384
รวม	11,819,493	4,990,932	95	2,384

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างงวด	1,093,583,097	771,294,642	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(502,647,910)	83,321,588	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	73,234,473	64,924,257	60,754,075	54,664,141
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	30,182,484	32,314,162	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11,273,065	10,798,593	4,212,953	3,031,898
สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	3,496,492	6,806,134	131,040	131,040
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	45,532,452	63,356,967	-	-

31. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท (รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน) ไม่ว่าจะ เป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อมหรือกระทำการผ่านบริษัทอื่น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง รวมถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต่อกิจการ ผู้บริหารสำคัญทั้งที่เป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ กลุ่มครอบครัวบรรณุปกรณ์ ส่วนที่เหลือถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไป

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อีสริมกรุ๊ป จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท โกลบอล เพลท พลัส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ร้อยละ 99.96)
บริษัท อีสริม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อีสริมกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 99.96)
บริษัท ทิชาพร จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อีสริมกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 99.97)
บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอดี๊กลาส	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ออร์บิต	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท กรณส์ลัดดา จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ชัยจิตรา เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท คันธารายภูรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ชัยปกรณม์ เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ช้างคลานเวย์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท สันทรายเวย์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท เชียงใหม่ทัศนารณณ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ศิลป์ไทย จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ปานพาลิน จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ปกรณ์สิริน จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัดอีสริม โฮม	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บุคคลที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวข้อง	ผู้ถือหุ้นในบริษัทและกรรมการผู้ดำรงตำแหน่ง ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท เครือญาติของกรรมการบริษัท

นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
รายได้ค่าบริการใช้งานและบำรุงรักษาระบบ RMS	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเช่าสำนักงาน	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
เงินกู้ยืม, ให้กู้ยืม และ ดอกเบี้ยจ่าย, ดอกเบี้ยรับในรูปแบบ ตั๋วสัญญาใช้เงิน	ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR ต่อปี
ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน (LG)	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกัน	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค้ำประกันวงเงิน O/D	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค่าตอบแทนสิทธิการกระจาย	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ขายที่ดินเพื่อจัดการกระจาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ซื้อสินค้าและซื้อทรัพย์สิน	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
งานเหมากระจกและอคูมิเนียมสำหรับสินค้าเพื่อขาย และทรัพย์สิน	ราคาตลาด
ค่าบริการห้องพัก, อาหารและเครื่องดื่ม	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ซื้อที่ดิน	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน

31.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้**31.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุด	2566	2565	2566	2565
ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	10,831,090	6,975,068
รวม	-	-	10,831,090	6,975,068
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,114,160	2,114,160
รวม	-	-	2,114,160	2,114,160

31.1.2 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย	-	-	732,956,745	177,650,000
รวม	-	-	732,956,745	177,650,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	177,650,000	131,150,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	1,120,797,104	219,500,000
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(565,490,359)	(173,000,000)
รวม	-	-	732,956,745	177,650,000

31.1.3 เงินปันผลค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย	-	-	30,011,700	-
รวม	-	-	30,011,700	-

31.1.4 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า(ค่าสินค้าและบริการ)				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	-	787,339	-	-
รวม	-	787,339	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	408,774	370,277
รวม	-	-	408,774	370,277
เงินปันผลค้างจ่าย				
ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	11,700	-	-	-
รวม	11,700	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	776,726	772,699
รวม	-	-	776,726	772,699

31.1.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย	-	-	62,720,000	82,500,000
รวม	-	-	62,720,000	82,500,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
ขอดคงเหลือค้ำนี้	-	-	82,500,000	40,000,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	195,900,000	150,500,000
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(215,680,000)	(108,000,000)
รวม	-	-	62,720,000	82,500,000

**31.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565
กับบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้**

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
31.2.1 รายได้บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	88,569,334	70,439,252
รวม	-	-	88,569,334	70,439,252
31.2.2 รายได้จากเงินปันผล				
บริษัทย่อย	-	-	661,782,995	-
รวม	-	-	661,782,995	-
31.2.3 ดอกเบี้ยรับ - เงินให้กู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	8,415,585	3,911,934
รวม	-	-	8,415,585	3,911,934
31.2.4 ค่าบริการ				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	988,424	192,500	836,324	29,000
รวม	988,424	192,500	836,324	29,000
31.2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	43,158	94,533	-	-
รวม	43,158	94,533	-	-
31.2.6 ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	1,872,969	1,089,491
รวม	-	-	1,872,969	1,089,491

31.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญประกอบด้วยกรรมการ กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารที่สายแรก รองจากกรรมการผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่ารถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมัน

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2566	2565	2566	2565
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	20,036,516	22,189,008	20,036,516	22,189,008
ผลประโยชน์อื่นหลังจากออกจากงาน	887,250	1,939,103	887,250	1,939,103

32. เครื่องมือทางการเงิน**32.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน**

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผ่านรายงานความเสี่ยงภายในซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้ รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

32.2 ความเสี่ยงด้านตลาด**ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืม ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
รายการ	หมายเลข	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
		ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	178,041,121	27,443,182	205,484,303	0.25 ถึง 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	-	-	5,857,980	5,857,980	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	9	-	-	-	2,211,648	18,545	2,230,193	0.30
หนี้สินทางการเงิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	17	40,000,000	-	-	496,204,040	-	536,204,040	MOR ถึง MOR-1, MLR-1.90 ถึง -3.60, BR+1.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	-	-	-	-	177,419,874	177,419,874	-
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	21	-	-	-	643,442,980	-	643,442,980	BR+1.00, MLR-1.50 ถึง -3.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	2,929,499	3,020,320	202,885	-	-	6,152,704	1.98 ถึง 4.74

หน่วย:บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
รายการ	หมายเลข	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
		ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	93,187,537	43,684	93,231,221	0.30 ถึง 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	-	-	13,559,888	13,559,888	-
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	732,956,745	-	-	-	732,956,745	0.05 ถึง 7.125
หนี้สินทางการเงิน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	-	-	-	-	3,766,197	3,766,197	-
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	19	-	62,720,000	-	-	-	62,720,000	0.05 ถึง 7.125
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	2,695,677	9,234,508	-	-	-	11,930,185	2 ถึง 13



การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี (บาท)
	+ 1.00	(3,777,350)
บาท	- 1.00	3,774,113

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน จะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนา โครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า

32.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายกับกลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

32.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอ โดยพิจารณาจาก เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	536,204,040	-	-	536,204,040
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	177,419,874	-	-	177,419,874
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	431,278,416	212,164,564	-	643,442,980
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,929,499	3,020,320	202,885	6,152,704
หน่วย:บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี		รวมมูลค่าตามบัญชี
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,766,197	-	-	3,766,197
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	62,720,000	-	62,720,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,695,677	9,234,508	-	11,930,185

32.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท ไม่มีรายการที่ต้องแสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

33. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาวะที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาวะที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาและหนี้สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงื่อนไข มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2566	2565
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	98,964,577	267,704,535
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	737,466,462	615,638,649

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.66	0.54	0.03	0.06

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

04

ATTACHMENT

เอกสารแนบ



เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท

**นายพงษ์กานท์ เศวตสุนทร**

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ /
กรรมการตรวจสอบ

อายุ

64 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

27 เมษายน 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : M.A. (Economics) Northwestern University, USA
- ปริญญาตรี : B.Com. (Econ), University of Auckland, New Zealand

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 17/2002)
- หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD 2/2008)
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 21/2009)
- หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP 7/2013)
- Advanced Management Program, Harvard Business School

ประวัติการทำงาน

ปี 2566 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ- บริษัท ดีวี8 จำกัด (มหาชน)
ปี 2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
ปี 2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท เมกาเคม (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท ฝาจับ จำกัด (มหาชน)
ปี 2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีวีดี โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
ปี 2558 - 2561	ปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น	5 บริษัท
บริษัทหรือองค์กรอื่น	ไม่มี



นายสมศักดิ์ ประภมศรีเมฆ

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ

51 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

27 เมษายน 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก : บัญชีดุสิตบัณฑิต (การบัญชี)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท : ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (การบัญชี)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี : ปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิต (การบัญชี)
มหาวิทยาลัยบูรพา

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 94/2012)
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 177/2020)

ประวัติการทำงาน

ปี 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท แอลทีเอ็ม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็มคอม จำกัด
ปี 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา TFRS สำหรับผู้สอบบัญชี บริษัท พรวิศ อินโปร จำกัด
ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีพีโอ ไซลูชั่น จำกัด
ปี 2565 - 2566	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท ทาคูมิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ปี 2563 - 2565	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย เวลท์ จำกัด
ปี 2563 - 2565	กรรมการตรวจสอบ บริษัท เอเชีย เวลท์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ปี 2563 - 2564	กรรมการอิสระ บริษัท เอเชีย เวลท์ โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2560 - 2561	วิทยากร อาจารย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปี 2560 - 2561	กรรมการบริหารองค์การ องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.)
ปี 2555 - 2564	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น	1 บริษัท
บริษัทหรือองค์กรอื่น	3 บริษัท





นายนิพล ตั้งจิรวงษ์

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ /
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /
ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน
และสรรงบกลาง

อายุ

72 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

30 เมษายน 2564

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : สติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Board Matters and Trends (BMT 2/2560)
- หลักสูตร Refresher Course DCP (DCP Re 1/2551)
- หลักสูตร Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรการบริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการฉลาดทุน รุ่นที่ 13
- หลักสูตรการบริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 14
- หลักสูตรการบริหารจัดการธุรกิจประกันภัยชั้นสูง Switzerland (SITC)
- หลักสูตรการบริหารจัดการขั้นสูง Sweden (Scandia Management Program)
- หลักสูตรการประกันอัคคีภัยและวิศวกรรม (Philippines)
- หลักสูตรการประกันภัยอุทกภัยอิลีกอโรนิกส์ (Munich/Germany)
- หลักสูตรปริญญาการบริหารจัดการความมั่นคงราชอาณาจักร ๖๒๐.48
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 18/2545)

ประวัติการทำงาน

- ปี 2566 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและสรรงบกลาง บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2538 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาประธานกรรมการและคณะกรรมการบริหาร / กรรมการ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการกำหนดค่าตอบแทน สรรหา และพัฒนาเพื่อความยั่งยืน / กรรมการลงทุน บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)
- ปี 2559 - 2562 กรรมการ คณะศิลปะศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปี 2560 - 2561 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ บริษัท จัดการและพัฒนากิจการน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน)
- ปี 2558 - 2560 รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานคณะกรรมการลงทุน บริษัท จัดการและพัฒนากิจการน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 1 บริษัท
บริษัทหรือองค์กรอื่น ไม่มี





นางอารีย์ อุดมศิริธำรง

รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง /
กรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและ
ธรรมาภิบาล / กรรมการบริหาร /
รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน /
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

อายุ
73 ปี

สัญชาติ
ไทย

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ
7 สิงหาคม 2558

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
เป็นพี่สาวของบิดานายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ และเป็นมารดาของ
นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การเมือง)
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาตรี : วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เคมี) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 141/2017)

ประวัติการทำงาน

ปี 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล / กรรมการบริหาร บริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อีสริม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท นอร์คโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2560 - 2562	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อีสริม กรุ๊ป จำกัด
ปี 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท นอร์คโฮม จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น	ไม่มี
บริษัทหรือองค์กรอื่น	9 บริษัท





นางสาววิไล บูรณุปกรณ์

กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

อายุ

69 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

12 พฤษภาคม 2564

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

0.085 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นพี่สาวของบิดานายปรีดิทร บูรณุปกรณ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : รัฐศาสตรมหาบัณฑิต (การเมืองการปกครอง)
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาตรี : ศิลปศาสตรบัณฑิต (การบัญชี)
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 202/2566)

ประวัติการทำงาน

ปี 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท ณิชูพลิชย์ จำกัด
ปี 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท ริเวอร์ไซด์ 1 จำกัด
ปี 2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น	ไม่มี
บริษัทหรือองค์กรอื่น	2 บริษัท



นายปรดิทร บูรณุปกรณ

กรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยง /
กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

อายุ
31 ปี

สัญชาติ
ไทย

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ
9 พฤศจิกายน 2559

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
34.67% (โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็น 9.00%
และถือหุ้นทางอ้อมผ่านทางบริษัท ชัยจิตตรา (1993) จำกัด
คิดเป็น 25.67% (คำนวณตามสัดส่วนการถือหุ้น 50%
ในบริษัท ชัยจิตตรา (1993) จำกัด))

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
เป็นหลานนางอารีย์ จุฑมศิริธำรง และนางสาววิไล บูรณุปกรณ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการโรงแรม
และการท่องเที่ยว) มหาวิทยาลัยพายัพ

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 141/2560)

ประวัติการทำงาน

ปี 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท อرسีริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อرسีริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท ทีชาพร จำกัด
ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อرسีริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท นอร์คโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อرسีริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อرسีริน กรุ๊ป จำกัด
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท นอร์คโฮม จำกัด
ปี 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ริเวอร์ไซด์ สเปา แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น	ไม่มี
บริษัทหรือองค์กรอื่น	38 บริษัท





นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง

กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด

อายุ

37 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 มิถุนายน 2559

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

3.52%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นบุตรของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง และเป็นหลานของนางสาววิไล
บุรณุปกรณ์ และบิดานายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : Master of Business Administration,
Willamette University (OR, USA)
- ปริญญาตรี : วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 141/2560)
- หลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HAP 17/2560)

ประวัติการทำงาน

ปี 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เงินซึ่งได้ พอร์ ควิกแคช จำกัด
ปี 2564 - 2566	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564 - 2564	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2563 - 2564	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2560 - 2564	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานขายและการตลาด บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น	ไม่มี
บริษัทหรือองค์กรอื่น	1 บริษัท





นางสาวกัญญ์วิจุ์ สุกตัญยงสุภ

กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา
พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล /
กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

อายุ
57 ปี

สัญชาติ
ไทย

วันที่ได้รับตำแหน่ง
16 ตุลาคม 2563

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : บัญชีมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา
- ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเกริก

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 348/2566)
- หลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan ปี 2566
- หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy ปี 2566
- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) ปี 2566
- หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) ปี 2566
- หลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP) ปี 2566
- หลักสูตรการสอบบัญชีแยกตามประเภทธุรกิจ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, สาขาวิชาชีพบัญชี 2566
- หลักสูตร CFO Refresher รุ่นที่ 3/2565
- หลักสูตร CFO's Orientation for new IPOs ปี 2564 (รุ่นที่ 5)

ประวัติการทำงาน

- ปี 2566 - ปัจจุบัน กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา
พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล / กรรมการบริหาร
บริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2563 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2561 - 2562 ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท พัสตุภัณฑ์ไทย จำกัด
- ปี 2558 - 2560 กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชีการเงิน
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)
- ปี 2555 - 2557 รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท ป่าตองมีช ไอที (ภูเก็ต) จำกัด
บริษัท บ้านบุญมีช ธีสรณ์ จำกัด
บริษัท บานาน่า วอสต์ จำกัด
- ปี 2553 - 2555 รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท ไทย พรีเมียมฟอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ
- ปี 2551 - 2553 รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ปี 2548 - 2550 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

- บริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี
บริษัทหรือองค์กรอื่น ไม่มี





นายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย

กรรมการบริหาร /
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ

อายุ

54 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับตำแหน่ง

18 มีนาคม 2562

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาตรี : วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Mini MBA บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- หลักสูตร Performance Management & KPI Alignment
- หลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP)

ประวัติการทำงาน

- | | |
|--------------------|---|
| ปี 2566 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |
| ปี 2563 - ปัจจุบัน | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ / รักษาการรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานโครงการ บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |
| ปี 2562 - 2563 | รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานโครงการ บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด |
| ปี 2534 - 2562 | ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริหาร บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) |

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

- | | |
|----------------------|-------|
| บริษัทจดทะเบียนอื่น | ไม่มี |
| บริษัทหรือองค์กรอื่น | ไม่มี |





นายรุจ วรรณรัตน์

รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร /
หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

อายุ

66 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับตำแหน่ง

7 สิงหาคม 2558

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิต, เนติบัณฑิตยสภา

ประวัติการทำงาน

- ปี 2566 - ปัจจุบัน หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน
บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2558 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร
บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

- บริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น ไม่มี



นางสาวสุกฤตา โพธิ์นิยม

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

อายุ

50 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 ธันวาคม 2563

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

0.0026%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม
- ประกาศนียบัตรบัณฑิต วิชาการสอบบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตรการจัดทำงบการเงินรวมเชิงปฏิบัติการ (Workshop) รุ่นที่ 2/2566
- หลักสูตร TFRRS ทุกฉบับ ปี 2565 รุ่นที่ 1/65

ประวัติการทำงาน

ปี 2563 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท อرسลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2561 - 2562	ผู้จัดการแผนกบัญชี บริษัท พัสศุกินท์ไทย จำกัด
ปี 2560 - 2561	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกบัญชี บริษัท อาบาเทก (เอเชีย) จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น	ไม่มี
บริษัทหรือองค์กรอื่น	ไม่มี



นางศศิ สิงห์พรหม

เลขาธิการบริษัท

อายุ

32 ปี

สัญชาติ

ไทย

วันที่ได้รับตำแหน่ง

13 พฤษภาคม 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

0.0089%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : นิติศาสตรบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP 129/2565)
- หลักสูตรถอดรหัสหลักการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในสำหรับ SMEs, สภาวิชาชีพบัญชี
- หลักสูตรผู้ช่วยบริหาร/เลขานุการรุ่นใหม่ 2022 (Digital 5.0)

ประวัติการทำงาน

ปี 2565 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท บริษัท อرسีริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564 - 2565	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท บริษัท อرسีริน โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2562 - 2564	Senior Account Executive บริษัท บิ๊ก ครีเอทีฟ จำกัด
ปี 2560 - 2562	ผู้จัดการ ศูนย์อภิบาลผู้เดินทางทางทะเล สดลลำ มารีส ระยอง

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น	ไม่มี
บริษัทหรือองค์กรอื่น	ไม่มี



1.2 หน้าทีความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัทและ ตัวแทนติดต่อประสานงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังประสภาพ) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนางศศิสิงห์พรหม เป็นเลขาธิการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และ มาตรา 89/16 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยเลขาธิการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

เลขาธิการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตตามมาตรา 89/15 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 โดยมีความรับผิดชอบสำคัญ ดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - ก. ทะเบียนกรรมการ
 - ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
 2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการ หรือผู้บริหาร และนำส่งรายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ด (7) วันทำการนับแต่วันที่ยกได้รับรายงานนั้น
 3. จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูล ดังต่อไปนี้ รวมถึงดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ
- (1) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - (2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือมาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
 - (3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
 - (4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใด เกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
4. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด

5. ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่กรรมการในข้อกฎหมาย ระเบียบต่าง ๆ ของบริษัท ที่คณะกรรมการบริษัทต้องการทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง สม่ำเสมอ รวมถึงการรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนด กฎหมายที่มีนัยสำคัญ แก่คณะกรรมการบริษัท

6. จัดประชุมผู้ถือหุ้นและประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ

7. บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

8. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับบริษัทตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ

9. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเรื่องอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

10. ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมถึงต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติ คณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

11. ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเกี่ยวถึงคุณของผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์เดียวกัน โดย

- (1) การตัดสินใจใดกระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
- (2) การตัดสินใจใดกระทำบนพื้นฐานข้อมูล เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
- (3) การตัดสินใจกระทำไปโดยคนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่เลขาธิการบริษัทพ้นจากตำแหน่ง หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งเลขาธิการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบ (90) วันนับตั้งแต่วันที่เลขาธิการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไปอาจปฏิบัติหน้าที่ได้ โดยในระหว่างนั้นคณะกรรมการบริษัทจะต้องมอบหมายให้กรรมการบริษัทคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่เลขาธิการบริษัทแทนจนกว่าจะแต่งตั้งเลขาธิการบริษัทคนใหม่ได้

1.3 บริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

บริษัท อีสัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“ORN”) มีการส่งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทย่อย โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ทั้งนี้ บริษัทย่อยไม่มีผู้บริหารเป็นของตนเอง โดยเป็นลักษณะของสัญญาบริษัทย่อยว่าจ้าง ORN เพื่อบริหารจัดการ ทั้งนี้ ORN จะมีการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ รวมถึงผู้บริหารของ ORN ที่ลงมาบริหารจัดการกลุ่มบริษัทย่อยทั้งหมด โดยรายชื่อผู้บริหารปรากฏตามรายละเอียดประวัติกรรมการ ผู้บริหาร ดังหัวข้อ 1.1



ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ / ผู้บริหาร / ผู้มีอำนาจควบคุม	ตำแหน่ง ในบริษัท	บริษัทย่อย										บริษัทที่เกี่ยวข้อง									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตอุมาทร์	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. นายสนศักดิ์ ประภพศรีเมษ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. นายนิพล ตั้งจิองษ์	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์	D, EB, M	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
5. นางอารีย์ อุดนศรีธำรง	D, EB	D	D	D	D	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-
6. นางสาวไอล บุรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. นายอรรถเดช อุดนศรีธำรง	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. นายจำลอง วงศ์ศรีอำนวย	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. นางสาวกัญฉวี สุภชัยนงสุข	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายรุจ วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : 1) C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร

2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์การได้จากการควบคุมโดยกันเองเป็นการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตรวจสอบ / สอบถามโดยผู้สอบบัญชี



ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ / ผู้บริหาร / ผู้มีอำนาจควบคุม	ตำแหน่ง ในบริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้อง																
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตอุบล	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์ ประจักษ์ศรีเมษ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. นายนิพล ตั้งจิรังษะ	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิกร บุรณุปุภรณ์	D, EB, M	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
5. นางอารีย์ อุดนศิริรังษ	D, EB	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. นางสาววิไล บุรณุปุภรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
7. นายอรรถเดช อุดนศิริรังษ	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. นายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. นางสาวกัญญ์วิษุทธิ์ สกุลชินนงสุข	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายรุจ วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: 1) C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร
2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในบัญชีรายชื่อกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทที่เกี่ยวข้องและบริษัทที่เกี่ยวข้องที่ตรวจสอบ / สอบถามโดยผู้สอบบัญชี



ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ / ผู้บริหาร / ผู้มีอำนาจควบคุม	ตำแหน่ง / ใบบริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้อง													
		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1. นายพงษ์กานู เศวตสุเมธ	C, AC, ID	-	-	-	-	ID, AC	C, ID, AC	ID	C, ID	C, ID, CAC	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์ ประจักษ์เมษ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-	D, ID	-	-	D	ID	-	-	
3. นายนิพนธ์ ตั้งจรัสวงษ์	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D, EB	
4. นายเปรมัตถ์ บุรณุปกรณ์	D, EB, M	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. นางอารีย์ อุดมศรีธำรง	D, EB	-	-	D	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. นางสาววไล บุรณุปกรณ์	D, EB	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7. นายอรรถเดช อุดมศรีธำรง	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	
8. นายจำลอง วงศ์ธีระอำนวย	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9. นางสาวกัญฉวี สุกฤษณ์ยงสุข	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10. นายรุ่ง วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

หมายเหตุ : 1) C = กรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการ, AC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร
2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์ภายใต้อำนาจควบคุมเดียวกันในงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตรวจสอบ / สอบทานโดยผู้สอบบัญชี



รายชื่อบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัทย่อย	
1. บริษัท นอร์ทโอม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. บริษัท อีสริณ กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4. บริษัท อีสริณ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. บริษัท ทีชาพร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6. บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัทที่เกี่ยวข้อง	
7. บริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด	บริษัทโฮลดิ้งของกลุ่มครอบครัว
8. บริษัท วัณญูปกรณ์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
9. ห้างหุ้นส่วนจำกัด พ้าฮ่อม โอม	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
10. บริษัท ชัยปกรณ ธิยลอสตท จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
11. บริษัท สันทราย เวย์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
12. ห้างหุ้นส่วนจำกัด บูรณชัย	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
13. ห้างหุ้นส่วนจำกัด อีสริณ โอม	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
14. บริษัท บี.พี.เวย์ (2000) จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
15. บริษัท เขียวปกรณ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
16. บริษัท เลิศปกรณ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
17. บริษัท เลิศปรีดี จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
18. บริษัท กรณ์ภรณ์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
19. บริษัท สิรินอร จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
20. ห้างหุ้นส่วนจำกัด พรบูรณ-	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
21. ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรปรีดี	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
22. บริษัท เชียงใหม่ ซันนี่ ฟิวเจอร์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
23. บริษัท แมริม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
24. บริษัท จิตอารีย์ 2494 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
25. บริษัท จิตอารีย์ 2533 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
26. บริษัท เชียงใหม่ทัศนากรณ์ จำกัด	ธุรกิจการวางส่งเฟอร์นิเจอร์ชนิดใช้ในครัวเรือน
27. บริษัท ธีเวอร์ไซด์ สเปา ธีสปอร์ต จำกัด	ธุรกิจโรงแรม
28. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิรินร	ธุรกิจภัตตาคาร ร้านอาหาร
29. บริษัท ช้างคลาน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือที่ดินเปล่าให้เช่า (โรงแรมดีลักซ์ สเปา ธีสปอร์ต)
30. บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด	ธุรกิจด้านการผลิตเฟอร์นิเจอร์และของที่ระลึกจากไม้แกะสลัก
31. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ปรีดีออส	ถือครองและลงทุนในที่ดิน
32. ห้างหุ้นส่วนจำกัด เชียงใหม่ บี.พี.เทรดดิ้ง	ธุรกิจขายส่งเสื้อผ้า
33. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สาทิสทัศน์	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
34. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ชัยอนุสรณ์	บ้านพักตากอากาศ ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า



รายชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
35. บริษัท ปรดิทร จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
36. บริษัท ริเวอร์ไซด์ 1 จำกัด	ถือที่ดินเปล่าให้เช่า (ลานจอดรถ โรงแรมดีลักซ์นา สปา รีสอร์ท)
37. บริษัท นิรัฐพณิช จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
38. บริษัท ปรดิสิริน	ธุรกิจให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการ
39. บริษัท จิตอารีย์ 2535 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
40. บริษัท ศิลปไทย จำกัด	ธุรกิจจำหน่ายของที่ระลึก
41. บริษัท ฝาจีบ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายฝาจุกจีบ ฝาเกลียวกันปลอม ฝาเม็กซ์ ฝาพลาสติกแผ่นพิมพ์
42. บริษัท เมกาแคม (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจจัดจำหน่ายและให้คำปรึกษาเกี่ยวกับเคมีภัณฑ์แบบครบวงจร
43. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	ถือหุ้นกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการกลุ่มการพาณิชย์และกลุ่มอาคารสำนักงาน
44. บริษัท ดีวี8 จำกัด (มหาชน)	ผลิตสื่อโฆษณา/การจัดงานอีเว้นท์/สื่อออนไลน์
45. บริษัท ทีวีดี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	จำหน่ายสินค้าและบริการผ่านช่องทางการตลาดที่หลากหลายช่องทาง รวมถึงผลิตรายการโทรทัศน์ และรับจ้างโฆษณาทางสถานีโทรทัศน์
46. บริษัท ซีพีเอ โซลูชันส์ จำกัด	ธุรกิจอบรมสัมมนา
47. บริษัท แอลทีเอ็ม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ลงทุนระยะยาวในหุ้นของบริษัทอื่น
48. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทรก
49. บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจประกันภัยและประกันชีวิต
50. บริษัท เงินซิ่งได้ ฟอรั่ ควิกแคช จำกัด	ธุรกิจทางการเงินและการประกันภัย โดยให้บริการด้านการให้สินเชื่ออื่น ๆ

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่งใน บริษัท อีสัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย					
		บริษัท บอร์โกโม จำกัด	บริษัท มอร์โอบี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท อีสัน กรุ๊ป จำกัด	บริษัท อีสัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท ทีชาฟร จำกัด	บริษัท โทมบอล เวลท์ พลัส จำกัด
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์ ประจวบศรีเมฆ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-
3. นายนิพนธ์ ตั้งจรงษ์	AC, ID	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	D, EB, M	D	D	D	D	D	D
5. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	D, EB	D	D	D	D	D	-
6. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-
7. นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง	EB, M	-	-	-	-	-	-
8. นายจำลอง วงศ์ธีระอำนวย	EB, M	-	-	-	-	-	-
9. นางสาวกัญญ์นัฐร์ สุกสัยเมงสุพ	EB, M	-	-	-	-	-	-
10. นายสุร วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-
อำนาจลงนามผูกพันบริษัท	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นางสาววิไล บุรณุปกรณ์ กรรมการสองในสามคนลง ลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญ ของบริษัท	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญบริษัท					

หมายเหตุ 1) C = ผู้สรรหากรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการ, AC = กรรมการตรวจสอบ, CAC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการตรวจสอบ, M = ผู้บริหาร



เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด มอบหมายให้ นายสุธี ตานวานิชกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ ปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท และให้รายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของนายสุธี ตานวานิชกุล แล้ว ได้แสดงความเห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้มีระบบการกำกับดูแลการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และกำหนดนโยบายบริษัทกิบาล เพื่อกำหนดให้คณะกรรมาธิการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหารระดับสูง ฝ่ายงานหรือหน่วยงาน และพนักงานต้องปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงมีการสื่อสารกับพนักงานให้ได้ตระหนักว่า พนักงานทุกคนมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการศึกษาและทำความเข้าใจในกฎหมาย รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในงานที่รับผิดชอบ และปฏิบัติให้ถูกต้องครบถ้วน เป็นไปตามกฎเกณฑ์อย่างเคร่งครัด

นายสุธี ตานวานิชกุล (อายุ 42 ปี)

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ไม่มี

ปี 2562 - 2564

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย

ปี 2557 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

ปี 2563 - 2564

อาจารย์พิเศษ
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : การบัญชีภาคพิเศษ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (สาขาการจัดการการตลาด) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ปริญญาตรี : การบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปี 2562 - 2563

อาจารย์พิเศษ
มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตกาญจนบุรี

ปี 2560 - 2563

อาจารย์พิเศษ
มหาวิทยาลัยรังสิต

ประวัติการฝึกอบรม

- วุฒิบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT), สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
- ผู้ตรวจสอบประเมินอิสระ รับรอง CAC SME Certification โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC)
- The Institute of Internal Auditors (IIA) 's, Endorsed Internal Auditing Program (EIAP), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- อสมุ Director Certificate Program (DCP) รุ่นที่ 238/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- วุฒิบัตร Data Protection Foundation, Data Protection Practitioner, Data Protection Officer ACIS Professional Center
- Forensic Accounting Certification (FAC#93), สาขาวิชาชีพบัญชี
- EMBRYO Incubation Program รุ่น 3, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- วุฒิบัตรนักบัญชียุคดิจิทัล, สาขาวิชาชีพบัญชี

ปี 2563

วิทยากรพิเศษร่วมบรรยายการสอนออนไลน์ (หลักสูตร "Modern Entrepreneur" และหลักสูตร "Right or Wrong Step to IPO") สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปี 2561 - 2562

วิทยากรพิเศษร่วมบรรยาย (หลักสูตร IPO TOTAL STRATEGY และ หลักสูตร Corporate Compliance & Internal Control) สถาบันวิจัยโอมเทควิไลดคลาส

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทหรือองค์กรอื่น

1 บริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

บริษัท อีสริม โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งนายสุ วรณรัตน์ ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กรเป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) ควบคู่ด้วย โดยทำหน้าที่ในการกำกับดูแล ให้คำปรึกษาผู้บริหารและพนักงานในบริษัทให้ปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามกฎหมายที่ ข้อบังคับของบริษัท รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนดไว้ โดยประวัติของนายสุ วรณรัตน์ รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1



เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิ้นค้าคงเหลือ ที่ดินรอการพัฒนา สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และสินทรัพย์สิทธิการใช้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	84.72	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดูรายละเอียดข้อ 1.1
2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.96	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดูรายละเอียดข้อ 1.2
3) สิ้นค้าคงเหลือ	2,964.07	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดูรายละเอียดข้อ 1.3
4) ที่ดินรอการพัฒนา	494.57	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดูรายละเอียดข้อ 1.4
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.23	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	6.02	สัญญาเช่า (กลุ่มบริษัทอยู่ในฐานะผู้เช่า)	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	3,613.57		

1.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 84.72 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
1) ที่ดิน	10.17	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,500.70 ลบ.
2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	64.51	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
3) คอมพิวเตอร์	2.12	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
4) เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	0.52	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
5) เครื่องตกแต่งสำนักงาน	6.26	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
6) อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	0.51	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
7) ยานพาหนะ	0.63	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
8) งานระหว่างก่อสร้าง	-	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	84.72		



1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 57.96 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ลักษณะ-กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1) ที่ดินให้เช่า	18.12	ORP และ NH	จำนวนสถาบันการเงินภาระหนี้ 1,522.70 ลบ.
2) อาคารให้เช่า	4.01	ORP	ไม่มีการผูกพันใด ๆ
3) ห้องพาณิชย์ให้เช่า	35.83	NHP และ NH	จำนวนสถาบันการเงินภาระหนี้ 825.00 ลบ.
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	57.96		

1.3 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 2,964.07 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนโฉนด ที่ดิน	จำนวนห้อง ชุด	เนื้อที่รวม (ตร.ว.)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการ ในงบการเงิน	ภาระผูกพัน
โครงการโดย บริษัท อرسิริม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด									
Ormsirin 3 ที่ตั้ง: ต.สินปุน อ.คอยสะเท็ด จ.เชียงใหม่	1 แปลง	-	93.10	-	0.46	1.40 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Ormsirin 6 ที่ตั้ง: ต.สินปุน อ.คอยสะเท็ด จ.เชียงใหม่	9 แปลง	-	305.90	-	11.95	24.26 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Ormsirin 11 ที่ตั้ง: ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	4 แปลง	-	216.40	-	9.41	20.50 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Ormsirin 14 ที่ตั้ง: ต.ป่าไผ่ อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	5 แปลง	-	100.00	-	7.53	12.19 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Ormsirin Ville คอนจัน ที่ตั้ง: ต.ไชยสถาน อ.สารภี จ.เชียงใหม่	2 แปลง	-	92.20	-	7.04	11.20 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Belive วงแหวน-สินท่าแพ ที่ตั้ง: ต.สินปุน อ.คอยสะเท็ด จ.เชียงใหม่	246 แปลง	-	27,664.00	-	220.57	495.50 ^{2/3}	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 474.70 ลบ.
Habitat วงแหวน-สินท่าแพ ที่ตั้ง: ต.สารภี อ.คอยสะเท็ด จ.เชียงใหม่	289 แปลง	-	32,369.00	-	219.89	379.29 ^{1/3}	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 200.00 ลบ.
Belive ร่มโชค ที่ตั้ง: ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	66 แปลง	-	4,650.40	-	181.00	202.62 ^{1/3}	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 158.30 ลบ.
Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์ และที่ดินนอกโครงการ ที่ตั้ง: ต.ไชยสถาน อ.สารภี จ.เชียงใหม่	163 แปลง	-	18,695.80	-	345.84	431.17 ^{1/3}	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 482.80 ลบ.
อर्सิริม วิลลัส ไซตนา ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	107 แปลง	-	5,705.20	-	185.02	309.05 ^{3/5}	17 มิ.ย. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 213.00 ลบ.
อर्सิริม วิลลัส กำริ้ว ที่ตั้ง: ต.สินปุน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	102 แปลง	-	4,128.50	-	37.12	140.27 ⁷	30 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	ไม่มีการผูกพัน
อर्सิริม วิลลัส สันทราย ที่ตั้ง: ต.หนองจ่อม อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	265 แปลง	-	26,467.00	-	143.09	503.89 ⁸	13 มิ.ย. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 81.60 ลบ.
อาบีเทก ร่มโชค ที่ตั้ง: ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	99 แปลง	-	12,311.30	-	306.01	369.34 ⁹	21 ม.ค. 2566	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 400.00 ลบ.

โครงการ	จำนวนโอนคดีดิน	จำนวนห้องชุด	เนื้อที่รวม (ตร.ว.)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการในงบการเงิน	ภาวะผูกพัน
โครงการโดย บริษัท อรสิริ กรุ๊ป จำกัด									
Urban Myx หาดใหญ่ ที่ตั้ง: ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.เชียงใหม่	19 แปลง	-	357.80	-	64.09	84.27 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
โครงการโดย บริษัท ทีชาพร จำกัด									
Belive สิบสาย-แม่ใจ ที่ตั้ง: ต.หนองหาร อ.สิบสาย จ.เชียงใหม่	294 แปลง	-	27,706.90	-	181.74	376.54 ²	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 201.00 ลบ.
โครงการโดย บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด									
The Next 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	31 ยูนิต	-	1,616.61	53.39	81.48 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
The Next 2 ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	10 ยูนิต	-	637.56	13.62	30.19 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
The Next 3 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	13 ยูนิต	-	919.94	28.31	44.10 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
OBC 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	2 แปลง	-	45.60	-	6.25	12.00 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Arise เจริญเมือง ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	7 แปลง	-	1,6000	-	70.01	140.10 ²	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 825.00 ลบ.
โครงการโดย บริษัท นอร์ทโอม จำกัด									
The Astra ที่ตั้ง: ต.ช้างกลาง อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	34 ยูนิต	-	1,800.07	90.17	146.02 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 825 ลบ.
Arise นทีชล ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	135 ยูนิต	-	4,382.78	194.78	316.47 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Astra Sky River ที่ตั้ง: ต.ช้างกลาง อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	166 ยูนิต	-	8,987.24	415.92	842.41 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 825.00 ลบ.
The Next Jedyod ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	22 ยูนิต	-	618.40	26.99	43.78 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
The Escape ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	-	502.70	-	56.04	74.12 ²	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	ไม่มีการผูกพัน
The Next รวมโชค City hall 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง จ.เชียงใหม่	-	-	557.00	-	59.14	59.00 ⁶	6 ต.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	ไม่มีการผูกพัน
The Nextyodyod 2 ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่	-	-	466.00	-	28.68	56.78 ²	9 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 99.58 ลบ.
					รวม	2,964.07	5,207.95		

- หมายเหตุ:**
- ¹ มูลค่าประเมินปรับปรุงใหม่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยพิจารณาปรับเพิ่มลดตามมูลค่าส่วนเพิ่มและโอนออกจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566
- ² ประเมินโดย บจก. แอดวานซ์ แอฟพรอซัล โดยนายวิเศษ นุ้ยคุ้ม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 180 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือ
- ³ ด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าต้นทุน และการตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Cost Approach & Residual Method) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์ประสงค์สาธารณะ:
- ⁴ ประเมินโดย บจก. กราฟฟิค เอ แอฟพรอซอล โดยนายรณรงค์ มังกรสงฆ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 947 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ:
- ⁵ ประเมินโดย บจก. โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ โดยนายปกรณสิทธิ์ บงกชเดชากร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 461 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ:
- ⁶ ประเมินโดย บจก. ไทโร โฮลติงส์ โดยนายปานเทพ จาตุปราน ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 176 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ:
- ⁷ ประเมินโดย บจก. ทีโอพี แวลูเอชัน โดยนายวสันต์ อุประกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 284 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ:
- ⁸ ประเมินโดย บจก. สีดิ่ง แอฟพรอซัล แอนด์ เซอร์วิส โดยนายเบนสรวง นุญขุนทด ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 212 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ:
- ⁹ ประเมินโดย บจก. เอจเนซี้ พอร์ เรียวโลสตก แอฟพรอซัล โดยนายสุพพงษ์ ศรีสุกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 034 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ:



1.4 สิ้นค้าคงเหลือ

สิ้นค้าคงเหลือของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 494.57 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรณีสิทธิ์	ภาระผูกพัน
สถานที่ตั้ง กัฒนาคับ ออริสอิน 9 พื้นที่รังวัดเสร็จที่ดินในโฉนดที่ดินสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สารภี อ.คลองระพีพัฒน์ จ.เชียงใหม่	6-2-37	5.81	6.72 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 10 พื้นที่รังวัดเสร็จที่ดินในโฉนดที่ดินสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	56-1-60	10.62	70.55 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 10 พื้นที่รังวัดเสร็จที่ดินในโฉนดที่ดินสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สารภี อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	10-2-12	9.48	12.64 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 15 รอยพัฒนาเพื่อขายในโฉนดที่ดินหรือทำโครงการบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	3-2-18	0.71	7.09 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 15 รอยพัฒนาเพื่อขายในโฉนดที่ดินหรือทำโครงการบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	2-1-37	0.05	23.43 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 10 พื้นที่รังวัดเสร็จที่ดินในโฉนดที่ดินหรือทำโครงการบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	2-2-74	0.41	7.26 ^{1/2}	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 8 ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	4-0-41	0.92	41.04 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 7 ต.ไชยสถาน อ.สารภี จ.เชียงใหม่	0-0-79	-	0.96 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 15 รอยพัฒนาเพื่อขายในโฉนดที่ดินหรือทำโครงการบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	1-1-97	14.83	35.83 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 3 ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	0-3-30	0.06	3.30 ²	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 2 ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	1-2-80	0.27	23.82 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 3 ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	35-3-12	0.73	71.56 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 8 ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	1-0-8	0.14	2.04 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
พื้นที่รอยพัฒนาเพื่อขายในโฉนดที่ดินหรือทำโครงการบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	0-0-73	0.03	2.92 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
กัฒนาคับ ออริสอิน 8 ต.สิปปบุลย์ อ.คลองสะแกกีด จ.เชียงใหม่	2-1-9	0.05	4.55 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน



สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินรอพัฒนาโครงการในอนาคต (จัดสรรขนาดเล็ก-ประเภทบ้านเดี่ยว) ที่ตั้ง: ต.สีปูลุย อ.คยสภะเก็ด จ.เชียงใหม่	52-1-2	19.12	129.79 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 653 ลว.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการออสริส 9 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่ 8 ต.สีปูลุย อ.คยสภะเก็ด จ.เชียงใหม่	69-0-73	32.62	82.21 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินรอพัฒนาโครงการออสริส 10 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่ 8 ต.สีปูลุย อ.คยสภะเก็ด จ.เชียงใหม่	80-0-2	37.16	96.01 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,065 ลว.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการออสริส 15 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่ 10, หมู่ 14 ต.สีปูลุย อ.คยสภะเก็ด จ.เชียงใหม่	62-0-83	5.60	124.42 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,065 ลว.
ที่ดินบางท่า ออสริสพาร์ค โซฟิตินาโครงการ Community Mall Ornsritin park (ท่าอากาศยาน) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ที่คิดแปลค่าเช่าในอนาคต ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	18-2-17	0.21	207.70 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินบ้านไร่ออสริสพาร์ค โซฟิตินาโครงการ Community Mall Ornsritin park (ท่าอากาศยาน) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ที่คิดแปลค่าเช่าในอนาคต ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-0-72	0.03	2.04 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินด้านหลังป่าใหญ่พัฒนาโครงการ Community Mall Ornsritin park (ท่าอากาศยาน) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ที่คิดแปลค่าเช่าในอนาคต ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-2-0	0.15	5.60 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินรอพัฒนาโครงการ Community Mall Ornsritin park (ท่าอากาศยาน) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ที่คิดแปลค่าเช่าในอนาคต ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	3-1-9	1.00	36.65 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินนอกโครงการจัดสรร อภิเมก-ซูเปอร์ไฮเวย์ แปลงที่ 1 และ 2 ที่ตั้ง: ต.สีปูลุย อ.คยสภะเก็ด จ.เชียงใหม่	2-1-7	13.75	36.32 ²	26 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินรอพัฒนา Urban Myx-สบโขง ที่ตั้ง: ต.สันนิษสัย อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-3-43	7.72	10.29 ⁷	20 ธ.ค. 2565	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ -150 ลว.
ที่ดินนอกโครงการจัดสรร Ornsritin Ville โซดนา ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่	1-0-4	9.65	16.20 ⁸	17 พ.ค. 2565	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 213.00 ลว.
ที่ดินรอพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์ในอนาคต ที่ตั้ง: ต.หนองหาร อ.สิมราช จ.เชียงใหม่	5-2-86	2.35	34.29 ²	30 ธ.ค. 2565	TCP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 201.00 ลว.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการในอนาคต (จัดสรรขนาดเล็ก-ประเภทบ้านเดี่ยว) ที่ตั้ง: ต.สีปูลุย อ.คยสภะเก็ด จ.เชียงใหม่	71-1-53	23.05	85.66 ²	30 ธ.ค. 2565	GWP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 653.00 ลว.
ที่ดินโครงการ อภิเมก-ซูเปอร์ไฮเวย์ (จัดการ-จ่ายขอ) ที่ตั้ง: ต.หนองแฝง อ.สารภี จ.เชียงใหม่	0-1-33	-	5.35 ¹	21 มี.ค. 2565	GWP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินแปลงแปลง โครงการ Escape ที่ตั้ง: ต.ป่าตอง อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	2-3-89	43.56	81.66 ²	26 ธ.ค. 2565	NH	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดิน Next โซลิต City Hill เฟส 2 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	1-0-46	17.09	17.86 ⁶	6 ธ.ค. 2565	NH	ไม่มีภาระผูกพัน



สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าที่ดินตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน The Next Jedyod 3 ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่	0-3-80	22.25	23.59 ²	9 ร.ค. 2565	NH	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 99.58 ลบ.
ที่ดิน Arise ภูเก็ตที่ตั้ง: ต.ศรีสุนทร อ.กลาง จ.ภูเก็ต	15-2-22	215.13	211.55 ²	1 ก.ย.66	NH	ไม่มีการผูกพัน
ที่ดิน Arise สันทรายที่ตั้ง: ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	-	0.04	-	-	NH	ไม่มีการผูกพัน
ที่ดิน อาชีพทาบ หาดลที่ตั้ง: ต.ป่าตอง อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	0.01	-	-	ORP	ไม่มีการผูกพัน
รวม	518-0-50	494.57	1,520.86			

หมายเหตุ: ¹ ประเมินโดย บจก. กิอพี แควจูเออีน โดยนายอสนัด จูประกุล ผู้ประเมินหลักทรัพย์มูลค่าซื้อที่ดิน 284 ซึ่งได้รับความคิดเห็นจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเมิน: สหกรณ์การเกษตร
² ประเมินโดย บจก. แอดวานซ์ แอฟโทรล โดยนายวิเศษ น้อยคุณ ผู้ประเมินหลักทรัพย์มูลค่าซื้อที่ดิน 180 ซึ่งได้รับความคิดเห็นจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือ/3 ด้วยวิธีคิดราคาหุ้นจากต้นทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์: สหกรณ์การเกษตร
⁴ ประเมินโดย บจก. สิตติ์ แอฟโทรล โดยนายวิเศษ น้อยคุณ ผู้ประเมินหลักทรัพย์มูลค่าซื้อที่ดิน 212 ซึ่งได้รับความคิดเห็นจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเมิน: สหกรณ์การเกษตร
⁵ ประเมินโดย บจก. เอจเนซี้ พร็อพเพอร์ตี้ แออส โดยนายสุรพงษ์ ศรีสุกุล ผู้ประเมินหลักทรัพย์มูลค่าซื้อที่ดิน 034 ซึ่งได้รับความคิดเห็นจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเมิน: สหกรณ์การเกษตร
⁶ ประเมินโดย บจก. ไท อีสตาบลิช โดยนายปานเทพ จาสุระาน ผู้ประเมินหลักทรัพย์มูลค่าซื้อที่ดิน 176 ซึ่งได้รับความคิดเห็นจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเมิน: สหกรณ์การเกษตร
⁷ ประเมินโดย บจก. กราฟฟิค เอ แอฟโทรล โดยนายวิวัฒน์ พัฒนมงคล ผู้ประเมินหลักทรัพย์มูลค่าซื้อที่ดิน 356 ซึ่งได้รับความคิดเห็นจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเมิน: สหกรณ์การเกษตร
⁸ ประเมินโดย บจก. โกลบอล แอสเสท แควจูเออีน โดยนายปานเทพ จาสุระาน ผู้ประเมินหลักทรัพย์มูลค่าซื้อที่ดิน 461 ซึ่งได้รับความคิดเห็นจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเมิน: สหกรณ์การเกษตร



1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 6.23 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 11.12 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสม เท่ากับ 4.89 ล้านบาท)

1.6 สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ได้แก่ สิทธิการใช้ในสัญญาเช่าที่ดิน และสิทธิการใช้ในสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 6.02 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 11.14 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสมเท่ากับ 5.12 ล้านบาท)

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานธุรกิจ โดยมีรายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ ดังนี้

2.1 สัญญาเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา

บริษัทได้เช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย จำนวน 24 แห่ง โดยเป็นการเช่าจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 แห่ง และจากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกจำนวน 13 แห่ง เพื่อใช้ในการติดประกาศประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมทางการตลาดของบริษัท โดยบริษัทมีการเช่าป้ายโฆษณาที่มีไฟส่องสว่าง บนพื้นที่ที่มีการสัญจรผ่านสูง และสามารถนำพาลูกค้ามายังโครงการได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ/บริษัท	บริเวณที่ติดตั้งป้ายโฆษณา (จ.เชียงใหม่)	ระยะเวลาการเช่า
Escape	ถนนมหิดล (ขาเข้าเมือง)	1 ก.ย. 66 - 31 ส.ค. 67
Arise มหิดล และ Escape	ถนนห้วยแก้ว (แยกฟ้าราณี)	1 มี.ค. 66 - 28 ก.พ. 67
Astra Sky River และ Escape	สามแยกโรงพยาบาลประสาท	15 ก.ย. 66 - 14 ก.ย. 67
Astra Sky River	ถนนช้างคลาน (ทางเข้า-ออกหมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์)	1 มี.ค. 66 - 28 ก.พ. 67
Astra Sky River	ถนนมหิดล (ขาออกเมือง)	1 ก.ย. 66 - 31 ส.ค. 67
Astra Sky River และ Astra	สามแยกโรงพยาบาลราชเวช	1 ม.ค. 66 - 31 ส.ค. 66
The Next Jed yod	สี่แยกห้วยลำไผ่	1 ก.พ. 66 - 31 ม.ค. 67
The Next Jed yod	โซนเจ็ดยอด	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67
Arise เจริญเมือง	ถนนเจริญเมือง (สถานีรถไฟ)	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67
Arise เจริญเมือง	แยกหนองปรือ - ขาเข้าเมือง	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67
Arise เจริญเมือง	ถนนแก้ววรัตน์ (ทางเข้างานส่งอาหาร)	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67
Belive สันทราย-แม่ใจ/1	ถนนเชียงใหม่-พร้าว (ข้างโรงเรียนศรีสังวาลย์)	1 ต.ค. 64 - 30 ก.ย. 67
อีสริส วิลล่า โซดนา	ถนนวงแหวนรอบ 3 ใกล้โฮมมอลล์	1 ม.ค. 65 - 31 ส.ค. 67
Belive สันทราย-แม่ใจ/1	ถนนสันทราย-พร้าว (หลังบ่อน)	1 ม.ค. 66 - 31 ส.ค. 68
Belive สันทราย-แม่ใจ	สี่แยกวงแหวนชัย	1 ก.พ. 66 - 31 ม.ค. 67
Belive วงแหวน	ริมถนนสุขโขง 700 ปี (ข้างโรงแรม B2)	1 พ.ย. 66 - 31 ต.ค. 67
Belive วงแหวน-สันกำแพง/1	แยกบวกรศกสิวิไล	1 ม.ค. 64 - 31 ส.ค. 66
Belive วงแหวน-สันกำแพง	แยกศรีบัวเงิน	1 ก.พ. 66 - 31 ม.ค. 67
Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์	สามแยกทางเข้าออกนิคมอุตสาหกรรมลำพูน	1 พ.ค. 66 - 30 เม.ย. 67
อีสริส วิลล่า โซดนา	แยกวงแหวนสิงห์	1 ก.พ. 66 - 31 ม.ค. 67
อีสริส 11	สี่แยกไฟแดงสหกรณ์นิคมแม่ใจ	20 ส.ค. 66 - 19 ส.ค. 67
Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์	ค่าเช่าป้ายโฆษณาริมถนนมหิดล(ก่อนถึงทางยกระดับ-ดอนจั่น)	1 พ.ย.66 - 31 ต.ค.67
Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา (ริมถนนสุขโขง700ปี สารภี)	1 พ.ย.66 - 31 ต.ค.67
อีสริส วิลล่า โซดนา	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา (ริมถนนโชตนาข้างร้าน OK SHABU)	1 พ.ย.66 - 31 ต.ค.67



2.2 กรมธรรม์ประกันภัย

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน							
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานใหญ่)						
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2566 ถึง 16 มิถุนายน 2567						
ผู้เอาประกันภัย	บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด						
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	79 (สำนักงานใหญ่) หมู่ที่ 8 ต.สันป่าเลศ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220						
ทุนประกันภัย	43.30 ล้านบาท						
รายละเอียดการประกันภัย	<table border="0"> <tr> <td>1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก)</td> <td>29.00 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน</td> <td>12.00 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>3. อื่น ๆ (แฟงโซลาร์เซลล์)</td> <td>2.30 ล้านบาท</td> </tr> </table>	1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก)	29.00 ล้านบาท	2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	12.00 ล้านบาท	3. อื่น ๆ (แฟงโซลาร์เซลล์)	2.30 ล้านบาท
1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก)	29.00 ล้านบาท						
2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	12.00 ล้านบาท						
3. อื่น ๆ (แฟงโซลาร์เซลล์)	2.30 ล้านบาท						
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ความสูญเสียหรือเสียหายอันเนื่องมาจากไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน และภัยจากควิน ภัยจากขบวนการพายุ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจลาจล นัดหยุดงาน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย ภัยแผ่นดินไหว หรือภูเขาไฟระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยต่ออุปกรณ์ไฟฟ้า ประกันภัยจรจก ประกันเงินสด ประกันภัยโจรกรรม ประกันรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก</p>						

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน			
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขายโครงการ Astra Sky River)		
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2566 ถึง 16 มิถุนายน 2567		
ผู้เอาประกันภัย	บริษัท นอร์ทโชน จำกัด		
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	186/9/1 (Astra Sky River) ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100		
ทุนประกันภัย	2.00 ล้านบาท		
รายละเอียดการประกันภัย	<table border="0"> <tr> <td>1. เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งตั้งตรงตรา</td> <td>2.00 ล้านบาท</td> </tr> </table>	1. เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งตั้งตรงตรา	2.00 ล้านบาท
1. เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งตั้งตรงตรา	2.00 ล้านบาท		
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ความสูญเสียหรือเสียหายอันเนื่องมาจากไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน และภัยจากควิน ภัยจากขบวนการพายุ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจลาจล นัดหยุดงาน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย ภัยแผ่นดินไหว หรือภูเขาไฟระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยต่ออุปกรณ์ไฟฟ้า ประกันภัยจรจก ประกันเงินสด ประกันภัยโจรกรรม ประกันรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก</p>		

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน					
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขาย Belive สันทราย-แม่ใจ)				
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2566 ถึง 16 มิถุนายน 2567				
ผู้เอาประกันภัย	บริษัท กิชาพร จำกัด				
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	189 (ออร์สอิน 12) หมู่ที่ 12 ต.หนองหาร อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50290				
ทุนประกันภัย	3.20 ล้านบาท				
รายละเอียดการประกันภัย	<table border="0"> <tr> <td>1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก)</td> <td>2.00 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน</td> <td>1.20 ล้านบาท</td> </tr> </table>	1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก)	2.00 ล้านบาท	2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	1.20 ล้านบาท
1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก)	2.00 ล้านบาท				
2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	1.20 ล้านบาท				
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ความสูญเสียหรือเสียหายอันเนื่องมาจากไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน และภัยจากควิน ภัยจากขบวนการพายุ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจลาจล นัดหยุดงาน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย ภัยแผ่นดินไหว หรือภูเขาไฟระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยต่ออุปกรณ์ไฟฟ้า ประกันภัยจรจก ประกันเงินสด ประกันภัยโจรกรรม ประกันรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก</p>				

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขายโครงการ The Next 7 ยอด)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2566 ถึง 15 มกราคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์คโฮม จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	สำนักงาน The Next 7 ยอด 234 หมู่ 2 อ.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	0.50 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. ทรัพย์สินภายในตัวอาคาร 0.50 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ความคุ้มครองภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยจากพายุลม ภัยจากแผ่นดินไหว ภัยจากลูกเห็บ เงินทดแทนการสูญเสียรายได้ ภัยโจรกรรม ความสูญเสียของเงินภายในสถานที่เอาประกันภัย ความสูญเสียหรือความเสียหายต่อป้ายโฆษณา ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขายโครงการ The Next 2)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 1 ตุลาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์คโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	The Next 2 เลขที่ 80 หมู่ 5 ตึก 2 ห้อง 2604 ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	0.50 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. ทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง 0.50 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกัน ได้แก่สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง สิ่งติดตั้งเครื่องใช้ภายในบ้าน และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยของผู้เอาประกันภัย หรือบุคคลภายในครอบครัวเดียวกับผู้เอาประกันภัย อันเนื่องมาจาก ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน ภัยจากขีปนาวุธพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยลมพายุ ภัยแผ่นดินไหว ภัยลูกเห็บ ภัยน้ำท่วม ภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า ภัยจากการโจรกรรมที่ปรากฏร่องรอยชัดเจน- การชิงทรัพย์ ปล้นทรัพย์

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการ The Next 2)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 1 ตุลาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์คโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	The Next 2 เลขที่ 80 หมู่ 5 ตึก 2 ห้อง 2705 ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	0.50 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. ทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง 0.50 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกัน ได้แก่สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง สิ่งติดตั้งเครื่องใช้ภายในบ้าน และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยของผู้เอาประกันภัย หรือบุคคลภายในครอบครัวเดียวกับผู้เอาประกันภัย อันเนื่องมาจาก ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน ภัยจากขีปนาวุธพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยลมพายุ ภัยแผ่นดินไหว ภัยลูกเห็บ ภัยน้ำท่วม ภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า ภัยจากการโจรกรรมที่ปรากฏร่องรอยชัดเจน- การชิงทรัพย์ ปล้นทรัพย์

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (รถยนต์ส่วนบุคคลสำนักงานนาย) จำนวน 8 คัน
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2566 ถึง 14 มีนาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (จำนวน 3 คัน) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (จำนวน 3 คัน) บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (จำนวน 2 คัน)
รายการรถยนต์ที่เอาประกันภัย	TOYOTA/FORTUNER 3.0 4 ประตู เลขทะเบียน กน9519 เชียงใหม่ MAZDA/BT-50 2.5 2 ประตู เลขทะเบียน ผบ5590 เชียงใหม่ MAZDA/BT-50 2 ประตู เลขทะเบียน ผบ5234 เชียงใหม่ TOYOTA/VIOS 1.5 4 ประตู เลขทะเบียน จง381 เชียงใหม่ TOYOTA/FORTUNER 2.8 4 ประตู เลขทะเบียน กม777 เชียงใหม่ TOYOTA/HILUX VIGO 3.0 4 ประตู เลขทะเบียน ทล3941 เชียงใหม่ TOYOTA/HILUX VIGO 2.5 4 ประตู เลขทะเบียน กข8749 เชียงใหม่ TOYOTA/HILUX VIGO 2.5 2 ประตู เลขทะเบียน ผอ4000 เชียงใหม่
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ความคุ้มครองหลัก</p> <ol style="list-style-type: none"> ความคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอก <ol style="list-style-type: none"> ความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยเฉพาะส่วนเกินวงเงินสูงสุดตาม พ.ร.บ. 500,000.00 บาท/คน 10,000,000.00 บาท/ครั้ง ความเสียหายต่อทรัพย์สิน 1,000,000.00 บาท ความคุ้มครองความเสียหายต่อตัวรถยนต์ <ol style="list-style-type: none"> รถยนต์สูญหาย/ไฟไหม้ 100,000.00 บาท <p>ความคุ้มครองความเสียหายรถยนต์</p> <ol style="list-style-type: none"> ความคุ้มครองความเสียหายต่อรถยนต์เนื่องจากการชนกับยานพาหนะทางบก (ร.ย.ภ 10) 100,000.00 บาท/ครั้ง <p>ความคุ้มครองอื่น</p> <ol style="list-style-type: none"> อุบัติเหตุส่วนบุคคล <ol style="list-style-type: none"> เสียชีวิต สูญเสียอวัยวะ ทุพพลภาพถาวร ผู้ขับขี่ 1 คน 100,000.00 บาท ผู้โดยสาร 6 คน 100,000.00 บาท/คน ค่ารักษาพยาบาล 100,000.00 บาท/คน การประกันตัวผู้ขับขี่ 300,000.00 บาท/ครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบัสฟาร์มไร่โชค ระยะที่ 2)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2566 ถึง 13 มกราคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบัสฟาร์มไร่โชค (Phase 2) จำนวน 22 หลัง
ทุนประกันภัย	22.00 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	<ol style="list-style-type: none"> งานตามสัญญาว่าจ้าง 22.00 ล้านบาท ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของคนงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟรอมโซค)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2566 ถึง 15 กรกฎาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟรอมโซค (Phase 3) จำนวน 10 หลัง
ทุนประกันภัย	16.20 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 16.20 ล้านบาท 2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟ/ วงแหวน สิ้นท่าแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 พฤษภาคม 2566 ถึง 20 พฤษภาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟ/ วงแหวน สิ้นท่าแพง จำนวน 4 หลัง
ทุนประกันภัย	6.20 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 6.20 ล้านบาท 2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟ/ วงแหวน สิ้นท่าแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึง 1 เมษายน 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟ/ วงแหวน สิ้นท่าแพง จำนวน 11 หลัง
ทุนประกันภัย	12.20 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 12.20 ล้านบาท 2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์



กรรมสัมพันธ์กับความเสียหายภัยพิบัติ	
ประเภทกรรมสัมพันธ์	ประกันภัยพิบัติ (งานก่อสร้างโครงการบีลฟ วงแหวน สันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2566 ถึง 7 สิงหาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบีลฟ วงแหวน สันกำแพง จำนวน 9 หลัง
ทุนประกันภัย	14.30 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 14.30 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรรมสัมพันธ์

กรรมสัมพันธ์กับความเสียหายภัยพิบัติ	
ประเภทกรรมสัมพันธ์	ประกันภัยพิบัติ (งานก่อสร้างโครงการอีสริบ วิลล์ ไซتنا)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ถึง 2 พฤษภาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอีสริบ วิลล์ ไซتنا จำนวน 47 หลัง
ทุนประกันภัย	76.70 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 76.70 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรรมสัมพันธ์

กรรมสัมพันธ์กับความเสียหายภัยพิบัติ	
ประเภทกรรมสัมพันธ์	ประกันภัยพิบัติ (งานก่อสร้างโครงการอาบีแทก รวมโชค Lot 1)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน 2566 ถึง 25 พฤศจิกายน 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบีแทก รวมโชค Lot 1 จำนวน 16 หลัง
ทุนประกันภัย	58.80 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 58.80 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรรมสัมพันธ์



กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบิแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ Lot2.1 ,Lot3.1)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 ถึง 15 พฤศจิกายน 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบิแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ Lot2.1 ,Lot3.1 จำนวน 8 หลัง
ทุนประกันภัย	19.60 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 19.60 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พัดผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์

กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบิแทก วงแหวนสีน้าแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	431 วัน ตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566 ถึง 1 พฤษภาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบิแทก วงแหวนสีน้าแพง จำนวน 9 หลัง
ทุนประกันภัย	13.40 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 13.40 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พัดผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์

กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอรสิรินวิลล์ ทาวน์)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2566 ถึง 15 สิงหาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการอรสิรินวิลล์ ทาวน์ จำนวน 8 หลัง
ทุนประกันภัย	10.40 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	งานตามสัญญาว่าจ้าง 10.40 ล้านบาท ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พัดผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการ The Next Roamchok City hall 1)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2566 ถึง 30 เมษายน 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอม จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการ The Next Roamchok City hall 1
ทุนประกันภัย	92.75 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 92.75 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก รวมวงเงินจำกัดค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเนื่องจากอุบัติเหตุแต่ละครั้งหรืออุบัติเหตุต่อเนื่องซึ่งเกิดจากเหตุการณ์เดียวกัน สำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินในวงเงิน 10 ล้านบาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาประกันภัย
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของตัวงานที่รับเหมา ที่เกิดความเสียหาย อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุซึ่งมิได้คาดหมายไว้ และภัยจากอัคคีภัย การระเบิด การถูกคลื่นแก๊ส หรือการถูกทำลายโดยเจตนาร้าย และความเสียหาย อันเนื่องมาจากภัยธรรมชาติ เช่น ไฟฟ้า ลมพายุ ดินพังทลาย เป็นต้น จำนวนความรับผิด : สำหรับภัยแผ่นดินไหว, ภัยลูกเห็บ, ภัยลมพายุ รวมกันสูงสุดไม่เกิน ทุนประกันภัยต่อครั้งและตลอดระยะเวลาประกันภัย จำนวนความรับผิด : สำหรับภัยน้ำท่วม สูงสุดไม่เกิน 500,000 บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายสำหรับความบาดเจ็บ หรือการเสียชีวิตและหรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการรับเหมา และเจ้าของโครงการหรือผู้รับเหมาต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ Habitat Superhighway อาคาร Club House, ซุ้มประตูโครงการ, บ้านตัวอย่าง, บ้านพักอาศัย 2 ชั้น)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2566 ถึง 16 มกราคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ถนนสุขุมวิทซอยเชียงใหม่-ลำปาง อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
ทุนประกันภัย	48.39 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 48.39 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอกรวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ไฟฟ้า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกคลื่นแก๊ส และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์



2.4 สรุปสาระสำคัญของจ้างเหมาก่อสร้าง

2.4.1 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการแนวราบ

บริษัทย่อยได้มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างอาคารบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับโครงการจัดสรรแนวราบ โดยในการก่อสร้างจะว่าจ้างผู้รับเหมาหลาย ๆ ราย เพื่อยกยอก่อสร้างแบ่งออกเป็นระยะ-โครงการตามแผนการขาย จึงทำให้มีสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างหลายฉบับในแต่ละโครงการ โดยมีลักษณะของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่สำคัญดังนี้

สัญญา	สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการแนวราบ
คู่สัญญา	ผู้ถูกว่าจ้าง: ผู้รับจ้างเหมาก่อสร้างของโครงการ ผู้ว่าจ้าง: บริษัทย่อย
ระยะเวลาตามสัญญา	ระยะเวลาประมาณ 6 - 8 เดือน แล้วแต่สัญญา และประเภทของโครงการ
การชำระค่าจ้าง	ผู้รับจ้างเบิกเงินค่างวดงานในแต่ละงวด จะต้องทำงานครบถ้วนตามเนื้อหางานที่ระบุไว้ในแต่ละงวดงาน พร้อมทั้งแก้ไขงานให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้วเท่านั้น โดยต้องประสานงานกับผู้ควบคุมงานล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 4 วันทำการ เพื่อตรวจสอบงานและรับรองผลงานก่อนการยื่นเอกสารขอเบิกเงินงวดนั้น ๆ
การรับประกันผลงาน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน จำนวนร้อยละ 4 ของจำนวนเงินก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามที่เรียกเก็บในแต่ละงวดงาน โดยมีรายละเอียดตามแนบท้ายสัญญางาน ผู้รับจ้าง จะรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ โดยรับประกันผลงานกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการเข้าตรวจรับงานและรับเงินเบิกงวดสุดท้ายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยหากครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน ผู้ว่าจ้างจะคืนเงินให้กับ ผู้รับจ้างโดยไม่มีดอกเบี้ย หากเกิดความเสียหายเกิดขึ้นผู้รับจ้างจะรับผิดชอบการแก้ไขความเสียหายดังกล่าว ภายใน 7 วัน
เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ul style="list-style-type: none"> การส่งมอบล่าช้า เกินกว่าเวลาที่กำหนด หากผู้ว่าจ้างยังไม่ยกเลิกสัญญา ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้จ้างปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ต่อแปลง/คูหา ของมูลค่าจ้างงานคงค้างทั้งหมดไปจนกว่างานที่จ้างจะแล้วเสร็จ หรือผู้รับจ้างได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาจ้าง หรือผู้ว่าจ้างได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาและสัญญามีผลเป็นอันยกเลิก

2.4.2 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทย่อยได้มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม ซึ่งในการก่อสร้างอาคารแบ่งงานออกเป็นระบบต่าง ๆ เช่น ระบบสาธารณูปโภค ระบบความปลอดภัย งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม เป็นต้น ในหนึ่งอาคารจึงมีสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างหลายฉบับ โดยมีลักษณะของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่สำคัญดังนี้

สัญญา	สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม
คู่สัญญา	ผู้ถูกว่าจ้าง: ผู้รับจ้างเหมาก่อสร้างของโครงการ ผู้ว่าจ้าง: บริษัทย่อย
ระยะเวลาตามสัญญา	ระยะเวลาประมาณ 12 - 23 เดือน แล้วแต่สัญญา และประเภทของโครงการ
การชำระค่าจ้าง	ผู้ว่าจ้าง จะชำระค่าจ้างให้แก่ ผู้รับจ้าง เป็นรายเดือน โดยงวดงานที่เบิกในแต่ละเดือนต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างตามแผนการเบิกเงินผลงาน ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้รับหนังสือรับรองผลงานจากบริษัทที่ปรึกษาบริหารโครงการและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง และผู้รับจ้างสามารถเบิกเงินงวดงานที่แล้วเสร็จข้ามงวดได้ โดยไม่จำเป็นต้องเบิกเงินงวดงานเรียงตามงวดที่ระบุไว้
การรับประกันผลงาน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน จำนวนร้อยละ 5 ของจำนวนเงินก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามที่เรียกเก็บในแต่ละงวดงาน โดยมีรายละเอียดตามแนบท้ายสัญญางาน ผู้รับจ้าง จะรับประกันงานในส่วนที่เป็น "โครงสร้างอาคาร" เช่นงาน ฐานราก เสาคาน พื้นโครงสร้างและผนังที่รับน้ำหนัก และระบบสาธารณูปโภคซึ่งติดตั้งเป็นส่วนหนึ่งกับโครงสร้างอาคาร เป็นต้น มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี และในส่วนงานสถาปัตยกรรม รวมถึงส่วนควบอุปกรณ์ ซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญของอาคารนอกจากโครงสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว กำหนดระยะเวลาประกันเป็นเวลา 1 ถึง 2 ปี แล้วแต่สัญญาและประเภทงาน โดยนับแต่ได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างแล้วเสร็จ
เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ul style="list-style-type: none"> หากผู้รับจ้างส่งมอบงานที่จ้าง พ้นระยะเวลาที่ตกลงไว้ตามสัญญานับนี้ ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้จ้างปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่าจ้างงานที่จ้างตามสัญญา ซึ่งรวมค่าปรับไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าจ้างงานที่จ้าง และผู้รับจ้างตกลงจะจ่ายเงินค่าที่ปรึกษางานก่อสร้าง อีกส่วนหนึ่งต่างหากเป็นรายวันตามสัญญา นับแต่วันที่พ้นไปจนกว่าผู้รับจ้างจะส่งมอบงานแล้วเสร็จให้กับผู้ว่าจ้าง หรือไปจนกว่าผู้ว่าจ้างจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและหากมีการว่าจ้างผู้รับจ้างรายใหม่ มีราคาสูงกว่าที่ตกลงไว้กับผู้รับจ้างเป็นจำนวนเท่าใด ผู้รับจ้างยังต้องรับผิดชอบในราคาส่วนที่เกินจากที่ตกลงไว้



2.5 สัญญาว่าจ้างบริหารงานบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานบริษัทย่อย ทั้ง 6 บริษัท โดยมีสรุปรายละเอียดของสัญญา ดังนี้

สัญญา	สัญญาว่าจ้างบริหารบริหารงาน
คู่สัญญา	ผู้ถูกว่าจ้าง: บริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ "บริษัท" หรือ "ORN" ผู้ว่าจ้าง: บริษัทย่อย (ORG ORP NH NHP TCP GWP)
ระยะเวลาตามสัญญา	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 โดยต่ออายุสัญญาปีต่อปี (ระยะเวลา 12 เดือน)
ขอบเขตงาน	<p>งานให้บริการระดับกลุ่ม</p> <ol style="list-style-type: none"> งานบริการด้านเงินทุน ในการดูแลบัญชีธนาคาร การบริการจัดการ รวมถึงคำแนะนำในเรื่องเงินทุนหมุนเวียน การจัดหาแหล่งเงินทุน เป็นต้น งานบริหารความเสี่ยง เช่น การประกันโครงการต่าง ๆ การวางแผนและนโยบายบริหารความเสี่ยง ป้องกันการทุจริต รวมถึงการวิเคราะห์ผลกระทบทางธุรกิจ งานสารสนเทศ เช่น การพัฒนาโครงสร้างระบบสารสนเทศ ระบบเครือข่าย ระบบสื่อสารการบริหาร ประสานงานจัดซื้อระบบสารสนเทศ รวมถึงระบบโทรศัพท์ เว็บไซต์ และอื่น ๆ <p>งานให้บริการในระดับส่วนธุรกิจงาน</p> <ol style="list-style-type: none"> งานการบริหารจัดการ ซึ่งเป็นงานบริหารและพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัท การวางแผนการวิเคราะห์การเงินของกลุ่มบริษัท การงานแผนประสานงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงการวางแผนการลงทุนของกลุ่มบริษัท การจัดทำรายงานทางการเงิน วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน เพื่อใช้ในการบริหารธุรกิจของกลุ่มบริษัท งานบริหารการจ่าย เป็นงานพัฒนาเครื่องหมายความค่าและการจัดการการเป็นส่วนค่าใช้จ่าย กำหนดแผนการจ่าย การกำหนดนโยบายการจ่าย วิเคราะห์การจ่าย จัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์ สำหรับบริหารงานในกลุ่มบริษัท งานบริหารด้านพัฒนาธุรกิจและพัฒนามลผลิตภัณฑ์ ของกลุ่มบริษัทจัดทำแผนการตลาด เพื่อส่งเสริมการขายให้กลุ่มบริษัท การดำเนินการในส่วนใบอนุญาตต่าง ๆ เรื่องอื่น ๆ จัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์ทางการตลาด
การชำระค่าบริหารงาน	ผู้รับจ้างหรือบริษัทแม่ เรียกเก็บค่าบริการบริหารงานจากกลุ่มบริษัท (บริษัทย่อย) ร้อยละ 4 ของมูลค่าโครงการที่เหลืออยู่ในแต่ละโครงการของกลุ่มบริษัท โดยจัดเก็บค่าบริการบริหารงานเป็นรายเดือนด้วยวิธีเส้นตรง

2.6 สัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันและให้สิทธิการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น

บริษัทได้จัดทำสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันและให้สิทธิการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น จำนวน 1 ฉบับ โดยมีสรุปรายละเอียดของสัญญา ดังนี้

1) สัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันและให้สิทธิการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น

คู่สัญญากับบริษัท	<p>ผู้ให้สัญญาที่ 1 : นายประดิษฐ์ บุรณุปกรณ์</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 3 : นางอารีย์ อุดมศิริราษฎร์</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 5 : นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์</p> <p>ผู้รับสัญญา : บริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)</p>	<p>ผู้ให้สัญญาที่ 2 : นางสาวอรสิริ บุรณุปกรณ์</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 4 : นางสาววิไล บุรณุปกรณ์</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 6 : นายอรรถเดช อุดมศิริราษฎร์</p>
วันที่ของสัญญา	3 เมษายน 2566	
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ผู้ให้สัญญาทำสัญญาว่าจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทและการให้สิทธิในการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น รวมถึงให้สิทธิในการพิจารณาซื้อที่ดินที่ได้รับการเสนอขายกับผู้ให้สัญญาก่อนด้วย (First right of Refusal)	
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ในกรณีที่ ผู้ให้สัญญา รายใดถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการได้ หาก ผู้ให้สัญญา รายนั้นมีความประสงค์จะขายที่ดินที่มีลักษณะตามที่กล่าวไว้แก่บุคคลใด ผู้ให้สัญญา รายนั้นจะต้องให้สิทธิแก่ ผู้รับสัญญา ก่อน ในกรณีที่ ผู้ให้สัญญา ได้รับการเสนอขายที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการจากบุคคลใดก็ตาม ผู้ให้สัญญา จะต้องนำเสนอหรือประสานงานกับเจ้าของที่ดินหรือนายหน้า เพื่อให้ ผู้รับสัญญา พิจารณาว่าจะซื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ หรือไม่ ก่อน ในกรณีที่ ผู้รับสัญญา ไม่ซื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ ก็ให้ ผู้ให้สัญญา รายนั้นมีสิทธิซื้อที่ดินแปลงนั้นได้ภายใต้ราคาและเงื่อนไข และข้อกำหนดที่ไม่ได้ตีไปว่าที่ผู้รับสัญญาได้รับ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้สัญญา ก็ไม่นำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือโครงการคอนโดมิเนียมก็ตาม บันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีผลผูกพันผู้ให้สัญญาแต่ละรายจนกว่าบุคคลดังกล่าวจะไม่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่คณะกรรมการของผู้รับสัญญาจะมีมติอนุมัติให้แก้ไขโดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือมีการดำเนินการเพื่อยกเว้นผูกพันบางกรณีโดยให้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด¹ 	

หมายเหตุ : นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดให้ผู้ให้สัญญาตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน จะต้องรายงานการถือครองที่ดินต่อเลขาธิการบริษัท เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกปี

¹ การแก้ไขหรือยกเว้นจะต่อไม่ขัดหรือแย้งต่อเจตนารมณ์ของสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน ไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมาย และไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น การประกอบธุรกิจแข่งขัน การซื้อที่ดินติดหน้าเพื่อแสวงหาส่วนต่างของราคา (front run) เป็นต้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมการส่วนที่เหลือซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย จะต้องพิจารณาการแก้ไขหรือยกเว้นที่กล่าวและมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี



2.7 สัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมเป็นวงเงินกู้ยืมทั้งสิ้น 4,039.10 ล้านบาท โดยมีภาระหนี้คงเหลือทั้งสิ้น 1,179.65 ล้านบาท

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 66	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
สถาบันทางการเงินแห่งที่ 1						
1. หนี้สื่อค่าประกัน (LG) ค่าประกันงานสาธารณูปโภค	650.00	15 ส.ค. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	ที่ดิน อ.1775, 58946-58966 กรมสิทธิลงบริษัท โกลบอลเด้า ฟลัส จำกัด อ.1686, 1777, 1781, 58967-58971, 66524 และ 66526 กรมสิทธิลงบริษัท อีสริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บุคคลค่าประกัน 1) นางอารีย์ จุตมศิริสร้าง 2) นายปรีดิทร บุรณุปการณ 3) นายอรรถกฤษ จุตมศิริสร้าง บริษัทค่าประกัน 1) บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อีสริบ กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท อีสริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 4) บริษัท ทีชาพร จำกัด 5) บริษัท นอร์เทอ จำกัด 6) บริษัท นอร์เทอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 7) บริษัท โกลบอลเด้า ฟลัส จำกัด	
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	3.00	25 มี.ค. 2556	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	ที่ดิน อ.1775, 58946-58966 กรมสิทธิลงบริษัท โกลบอลเด้า ฟลัส จำกัด ที่ดิน อ.1686, 1777, 1781, 58967-58971, 66524 และ 66526 กรมสิทธิลงบริษัท อีสริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บุคคลค่าประกัน 1) นางอารีย์ จุตมศิริสร้าง 2) นายปรีดิทร บุรณุปการณ 3) นายอรรถกฤษ จุตมศิริสร้าง บริษัทค่าประกัน 1) บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อีสริบ กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท อีสริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 4) บริษัท นอร์เทอ จำกัด 5) บริษัท นอร์เทอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 6) บริษัท โกลบอลเด้า ฟลัส จำกัด	



ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	การระงับ ณ 31 ธ.ค. 66	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
สถาบันการเงินแห่งที่ 2						
1. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Urban Myx	0.12	31 พ.ค. 2561	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- บุคคลค้ำประกัน 1) นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์	
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	10.00	9 พ.ย. 2555	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- ที่ดิน อ. 55301, 55411, 55412 ค. สันปูเลย อ. ดอยสะเก็ด จ. เชียงใหม่ กรมธนกิจของบริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถาบันการเงินแห่งที่ 3						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) เพื่อใช้พัฒนาที่ดิน และก่อสร้างโครงการ Belive อิงหลวง-สันกำแพง	474.70	8 ก.ค. 2562	10 ปี	-	- โฉนดโครงการ Belive อิงหลวง-สันกำแพง (286 แปลง) - บุคคลค้ำประกัน 1) นายอารีย์ อุดมศรีสร้าง 2) นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์	- ให้คำรับรองค้ำประกันไม่เกิน สัดส่วน ที่กำหนด เท่าของมูลค่าหลักประกันที่ จำนอง - ให้คำรับรองส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของโครงการ ไม่เกิน สัดส่วนที่ กำหนด
สถาบันการเงินแห่งที่ 4						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดินและก่อสร้างโครงการ Belive สันทราย-แม่ใจ	156.00	23 มี.ค. 2564	4 ปี	3.68	- โฉนดโครงการ Belive สันทราย-แม่ใจ (308 แปลง), 2 โฉนดนอก โครงการ อ. 94888, อ. 94891 - บุคคลค้ำประกัน 1) นายอารีย์ อุดมศรีสร้าง 2) นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2) บริษัท เบอร์ซ่าโฮม จำกัด	
2. ตั้งสัญญาใช้เงิน (PN) ฟื้นฟูโคเวด 19	40.00	23 มี.ค. 2564	90 วัน	40.00		
3. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	5.00	23 มี.ค. 2564	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	1.26		
4. ตั้งสัญญาใช้เงิน (PN)	225.00	19 ส.ค. 2564	90 วัน	225.00	- โฉนดโครงการ Astra Sky River (262 ห้องชุด), ORN10, ORN15, Arise ภูเก็ตเมือง, The Astra อาคาร เอ และ บี (41 ห้องชุด) - บุคคลค้ำประกัน 1) นายอารีย์ อุดมศรีสร้าง 2) นายปรีดิทร บุรณุปกรณ์ - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2) บริษัท ทีชาฟร จำกัด 3) บริษัท เบอร์ซ่าโฮม จำกัด	- ผู้ออกตั้งตกลงชำระคือเงินต้นไม่ทำ กว่าร้อยละ ที่กำหนด ของราคาขาย เพื่อปลอดจากอาชญากรรมโครงการ และ เมื่อสองปีเต็มแล้ว ผู้ออกตั้งไม่สามารถ กลั่นแกล้งเงินได้อีกจนกระทั่งเสร็จสิ้น ทั้งจำนวน



ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิ้น ณ 31 ธ.ค. 66	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
5. ตั้งสัญญาใช้เงิน (PN)	600.00	17 ม.ค. 2566	90 วัน	188.35	<ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดโครงการ ดี เอสตรา อากาศ เอ และมี จำนวน 41 ห้องชุด - ห้องชุดโครงการ เอสตรา สกาย ริเวอร์ จำนวน 262 ห้องชุด - ที่ดินโครงการ ออสริส 10 อ. 1730, อ. 1734, อ. 1735, อ. 1869, อ. 22758, อ. 43910 - ที่ดินโครงการ ออสริส 15 อ. 1437, อ. 1517, อ. 1707, อ. 1711, อ. 1712, อ. 8736, อ. 8737, อ. 25962 - ที่ดินโครงการ Arise ศรีบุญเรือง อ. 6198, อ. 40335, อ. 118423 - 118425, อ. 118486, อ. 118487, อ. 137276, อ. 137277 - บุคคลค้ำประกัน 1) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ 2) นางอารีย์ อุดมศิริราษฎร์ - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท นอร์ทโอม จำกัด 2) บริษัท อีสริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 3) บริษัท กิซพอร์ จำกัด 4) บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการ Astra Sky River โครงการ The Astra และโครงการ ออสริส 12 (Belive สันทราย-แม่จัน) ผู้ออกตัวตกลงชำระคือเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ ที่กำหนด ของราคาขายแต่ละยูนิต เพื่อปลอดค่าของอาคารโครงการ โดยเมื่อชำระคืนแล้วไม่สามารถยกยืมตัวยูนิตใหม่ได้ (non-revolving)
6. วงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Bridging Loan)	220.00	25 พ.ค. 2566	1 ปี	220.00	<ul style="list-style-type: none"> - โฉนดโครงการ Habitat สมโชค อ. 89160, อ. 89170, อ. 90295, อ. 94028, อ. 94029, อ. 95302, อ. 139059, ม.ส.3 ก. เลขที่ 759 	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องจัดทำวงเงินหลักโครงการ Habitat สมโชคภายใน 1 ปี นับตั้งแต่เปิดเงินกู้ค่าที่ดิน (Bridging Loan)
7. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างโครงการ Habitat สมโชค	180.00	25 พ.ค. 2566	1 ปี	-	<ul style="list-style-type: none"> - โฉนดโครงการ Habitat สมโชค อ. 89160, อ. 89170, อ. 90295, อ. 94028, อ. 94029, อ. 95302, อ. 139059, ม.ส.3 ก. เลขที่ 759 	
8. ตั้งสัญญาใช้เงิน (PN)	170.00	18 ก.ค. 2566	1 ปี	68.75	<ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดโครงการ ดี เอสตรา อากาศ เอ และมี จำนวน 37 ห้องชุด - ห้องชุดโครงการ เอสตรา สกาย ริเวอร์ จำนวน 199 ห้องชุด - ดินโครงการ ออสริส 10 อ. 1730, อ. 1734, อ. 1735, อ. 1869, อ. 22758, อ. 43910 - ที่ดินโครงการ ออสริส 15 อ. 1437, อ. 1517, อ. 1707, อ. 1711, อ. 1712, อ. 8736, อ. 8737, อ. 25962 - ที่ดินโครงการ Arise ศรีบุญเรือง อ. 6198, อ. 40335, อ. 118423 - 118425, อ. 118486, อ. 118487, อ. 137276, อ. 137277 	<ul style="list-style-type: none"> - ปลอดชำระด้วยโครงการ The Astra และ Astra Sky River โดยดำเนินการชำระเป็นวงเงินตั้งสัญญาใช้เงิน 600, 70, และ 170 ล้านบาท ตามลำดับ - ให้มีการชำระหนี้ขั้นต่ำ 21.25 ล้านบาท ทุก ๆ 3 เดือน - ให้มีการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจจำนวน 170 ล้านบาท



ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 66	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
9. ตั้งสัญญาใช้เงิน (PN)	70.00	20 พ.ย. 2566	1 ปี	70.00	<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการ ดิ เอสตรา อคาธา เอ และบี จำนวน 36 ห้องชุด ห้องชุดโครงการ เอสตรา สกาย ริเวอร์ จำนวน 179 ห้องชุด ที่ดินโครงการ ออร์บิส 10 อ. 1730, อ. 1734, อ. 1735, อ. 1869, อ. 22758, อ. 43910 ที่ดินโครงการ ออร์บิส 15 อ. 1437, อ. 1517, อ. 1707, อ. 1711, อ. 1712, อ. 8736, อ. 8737, อ. 25962 ที่ดินโครงการ Arise ศรีบุญเมือง อ. 6198, อ. 40335, อ. 118423 - 118425, อ. 118486, อ. 118487, อ. 137276, อ. 137277 	<ul style="list-style-type: none"> ปลอดชำระด้วยโครงการ The Astra และ Astra Sky River โดยดำเนินการชำระเป็นวงเงินตั้งสัญญาใช้เงิน 600, 70, และ 170 ล้านบาท ตามลำดับ ให้มีการชำระหนี้ขั้นต่ำ 8.75 ล้านบาท ทุก ๆ 3 เดือน
สถาบันการเงินแห่งที่ 5						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค โครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8)	195.00	4 ต.ค. 2564	3 ปี	29.56	<ul style="list-style-type: none"> โฉนดโครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8) 306 แปลง บุคคลค้ำประกัน 1) นายอารีย์ อุดมศรีราษฎร์ 2) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ขอสินเชื่อจะนำเงินไปน้อยกว่าร้อยละที่กำหนด ระยะเวลาขายบ้านแต่ละยูนิต มาชำระคืนเงินกู้ เพื่อดำเนินการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านแต่ละยูนิต
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8)	5.00	4 ต.ค. 2564	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
3. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค โครงการ belive วงแหวน	135.30	30 มี.ย. 2565	42 เดือน	-	<ul style="list-style-type: none"> โฉนดโครงการ belive วงแหวนและแปลงนอกโครงการจัดสรร อ. 127185, อ. 127613, อ. 137960 บุคคลค้ำประกัน 1) นายอารีย์ อุดมศรีราษฎร์ 2) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ขอสินเชื่อจะนำเงินไปน้อยกว่าร้อยละที่กำหนด ระยะเวลาขายบ้านแต่ละยูนิต มาชำระคืนเงินกู้ เพื่อดำเนินการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านแต่ละยูนิต
3. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการโครงการ belive วงแหวน	5.00	30 มี.ย. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
4. หนี้ซื้อค้ำประกัน (LG) โครงการ belive วงแหวน	18.00	30 มี.ย. 2565	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-		
5. วงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Bridging Loan)	81.60	26 มี.ย. 2566	30 ก.ย. 2567	81.60	<ul style="list-style-type: none"> โฉนดโครงการ ออร์บิส วิลล่า สันทราย อ. 23107, อ. 25829, อ. 25830, อ. 25836, อ. 25915 บุคคลค้ำประกัน 1) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ 2) นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ 	



ประเภทของเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	การหับคืน ณ 31 ธ.ค. 66	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
สถาบันการเงินแห่งที่ 6						
1. เงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค โครงการ Habitat Super	390.80	22 เม.ย. 2565	5 ปี	137.46	- โฉนดโครงการ Habitat Super และแปลงเอกโครงการจัดสรร ฉ. 9331 - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ จิตมศรีสร้าง 2) นายปรีดิกร บุรณพกรณ	- จะต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อ ส่วนทุน (D/E Ratio) ไว้โดยอัตรา ไม่เกินสัดส่วนที่กำหนด
2. เงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ Habitat Super	5.00	22 เม.ย. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
3. หนี้ซื้อค้ำประกัน (LG) โครงการ Habitat Super	87.00	22 เม.ย. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
4. เงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง โครงการ The Next Jedyod 2-3	95.58	28 ก.ย. 2566		27.79	- โฉนดโครงการ The Next Jedyod 2-3 (ฉ. 17926, 139757) - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ จิตมศรีสร้าง 2) นายปรีดิกร บุรณพกรณ	
5. เงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ The Next Jedyod 2-3	4.00	28 ก.ย. 2566		-		
สถาบันการเงินแห่งที่ 7						
1. เงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค โครงการ ออสสิริ วิลล่า ไซตนา	173.00	18 ก.ค. 2565	4 ปี	86.20	- โฉนดโครงการ ออสสิริ วิลล่า ไซตนา (ฉ. 88812, 88998, 79920 และ 36352) - บุคคลค้ำประกัน 1) นายปรีดิกร บุรณพกรณ	- ผู้ขอสินเชื่อสามารถปลอดตนเอง แปลงย่อย ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ ที่กำหนด ของราคาซื้อขายตามสัญญา ซื้อขายแต่ละแปลง
2. เงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ ออสสิริ วิลล่า ไซตนา	10.00	18 ก.ค. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
3. หนี้ซื้อค้ำประกัน (LG) โครงการ ออสสิริ วิลล่า ไซตนา	30.00	18 ก.ค. 2565	1 ปี นับตั้งแต่ วันที่ทำสัญญา	-		
	4,039.10			1,179.65		
	รวม					



3. เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีเครื่องหมายการค้า ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว 1 รายการ และอยู่ระหว่างการขอขึ้นทะเบียนจำนวน 9 รายการ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. เครื่องหมายการค้าที่ได้ขึ้นทะเบียนแล้ว

รูปแบบ เครื่องหมาย/ ลิงก์	ประเภทสินค้า/บริการ	ชื่อเจ้าของ	เลขทะเบียน/ ประเทศที่จดทะเบียน	ระยะเวลาคุ้มครอง
	จัดการเกี่ยวกับที่ดิน และบ้านจัดสรร	บริษัท	ทะเบียนเลขที่ 221110909	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2574)
	อาคารพาณิชย์	บริษัท ออร์สสิริ กรุ๊ป จำกัด	220128678	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
	บ้านเดี่ยว	บริษัท นอร์ทโอม จำกัด	220128683	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
	คอนโดมิเนียม (High rise)	บริษัท นอร์ทโอม จำกัด	220128684	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
	คอนโดมิเนียม (High rise)	บริษัท นอร์ทโอม จำกัด	220128685	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
				ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)

2. เครื่องหมายการค้าที่อยู่ระหว่างการขึ้นทะเบียน

ชื่อเครื่องหมายการค้า	ประเภทโครงการ	ชื่อเจ้าของ	เลขที่คำขอ	วันที่ขอขึ้นทะเบียน
	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์โฮม	บริษัท ออร์สสิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128679	อยู่ระหว่างการโอน เครื่องหมาย
	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด	บริษัท ออร์สสิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128680	อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง
	บ้านเดี่ยว	บริษัท ออร์สสิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128681	อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง
	อาคารพาณิชย์	บริษัท ออร์สสิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128682	ยกเลิก

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับเต็ม) และจรรยาบรรณธุรกิจ (ฉบับเต็ม)

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ ตลอดจนนโยบายและแนวปฏิบัติที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี, ข้อมูปฏิบัติงาน (Code of Conduct) และจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Ethics), นโยบายการบริหารความเสี่ยง, นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม, นโยบายการกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก, นโยบายการทำรายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม, นโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัท, นโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล, นโยบายการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน, นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด (Whistle Blowing Policy), นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม และนโยบายการจ่ายเงินปันผลซึ่งได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th โดยสามารถศึกษารายละเอียดได้ตามรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่แนบไว้ด้านล่างนี้



กฎบัตรคณะกรรมการชุดต่าง ๆ

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ซึ่งได้รายงานไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารพนักงานและอื่น ๆ” โดยบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ซึ่งได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th โดยสามารถศึกษารายละเอียดได้ตามรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่แนบไว้ด้านล่างนี้



เอกสารแนบ 6

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีความเป็นอิสระ มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ ซึ่งจะสนับสนุนให้คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ โดยมี นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายพงษ์ภาณุ เศวตจรุญทร์ และนายนิพล ตั้งจิรวงษ์ เป็นกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้

ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 5 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดดังนี้			
นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	ประธานกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม 5/5 ครั้ง
นายพงษ์ภาณุ	เศวตจรุญทร์	กรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม 5/5 ครั้ง
นายนิพล	ตั้งจิรวงษ์	กรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม 5/5 ครั้ง

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้เชิญฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชี ฝ่ายตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุมด้วยตามความเหมาะสม คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ โดยมีประเด็นและสาระสำคัญดังนี้

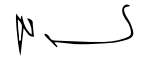
1. พิจารณาและสอบทานการจัดทำรายงานทางการเงินรายไตรมาส และรายงานทางการเงินประจำปี 2566 ของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ โดยสภาวิชาชีพบัญชี ประกาศและมีผลบังคับใช้แล้วทุกฉบับ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ใช้รายงานทางการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อเวลา
2. สอบทานรายการระหว่างกันระหว่างของบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษั เพื่อให้เห็นใจว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่ดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ใด ๆ และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) และสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ด.) กำหนด โดยในปี 2566 ลักษณะรายการระหว่างกันของบริษัท มีลักษณะเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติ ไม่มีรายการที่เข้าข่ายเป็นลักษณะรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด
3. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน ที่เหมาะสม โปร่งใส และมีประสิทธิผล โดยติดตามผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในให้ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานวิชาชีพด้วยความเป็นอิสระ มีประสิทธิภาพและให้คำแนะนำเพื่อให้มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับและนโยบายที่บริษัทได้กำหนดไว้ รวมถึงการให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลในการประเมินได้ว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัมืออยู่อย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี รวมทั้งพิจารณาคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาซึ่งบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้สอบบัญชีด้วยดีตลอดมา มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ อีกทั้งไม่มีความสัมพันธ์และ/หรือส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด ซึ่งคำตอบดังกล่าวเหมาะสมกับจำนวนงานที่ต้องรับผิดชอบแล้ว โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป
5. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในประจำปี 2566 โดยมอบหมายให้นายสุรี ตานวานิชกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและให้รายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคูณสมบัติของบริษั ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด และนายสุรี ตานวานิชกุล แล้ว ได้ลงความเห็นว่ามีเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน



นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2566 โดยครอบคลุมกิจกรรมทางธุรกิจและกระบวนการงานที่สำคัญของบริษัท พร้อมทั้งมีการติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน ให้ข้อเสนอแนะในการแก้ไขเพื่อจะนำไปสู่การปรับปรุงการควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในเป็นไปตามนโยบายของบริษัทและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและมีความเหมาะสม

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามการดำเนินงานของบริษัท ตามขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ความสามารถด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับข้อมูลและความร่วมมือเป็นอย่างดีจากฝ่ายบริหารของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทได้จัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมกับสภาพของธุรกิจ มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัท อีสริ้น โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)



นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ
ประธานกรรมการตรวจสอบ

เอกสารแนบ 7

แบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

แบบประเมินนี้จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด
โดยผ่านการพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1 ปี 2567

(1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรม (Ethical)

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดแนวทาง และมีการปฏิบัติที่อยู่บนหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงานที่ครอบคลุมถึง</p> <p>1.1.1 การปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน และการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ</p> <p>1.1.2 การปฏิบัติต่อลูกค้า ลูกค้า และบุคคลภายนอก</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ รวมทั้งจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กร และจัดทำข้อพึงปฏิบัติและจริยธรรมทางธุรกิจ ซึ่งครอบคลุมถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย (การปฏิบัติต่อลูกค้า ผู้ถือหุ้น นักลงทุน พนักงาน บุคคลภายนอก ความสัมพันธ์กับภาครัฐและชุมชน และสิ่งแวดล้อม) รวมถึงบทลงโทษหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม เป็นต้น เพื่อยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่</p>	✓	
<p>1.2 มีข้อกำหนดที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณที่ครอบคลุมถึง</p> <p>1.2.1 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงานที่เหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งระบุถึงบทบาทความรับผิดชอบของคณะกรรมการ, ความมีอิสระ เป็นต้น และมีกำหนดข้อพึงปฏิบัติและจริยธรรมทางธุรกิจ อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมุ่งหวังให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทดำเนินธุรกิจและ/หรือปฏิบัติหน้าที่โดยถือปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจ</p> <p>1.2.2 มีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร โดยมีบทลงโทษที่เหมาะสม หากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้นภายใต้ข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน</p> <p>1.2.3 มีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีบทลงโทษที่เหมาะสมหากพบการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น โดยมีกำหนดแนวทางการสืบสวนและบทลงโทษอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>1.2.4 มีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ เช่น รวมอยู่ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้พนักงานลงนามรับทราบข้อกำหนดและบทลงโทษเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการเผยแพร่ code of conduct ให้แก่พนักงานและบุคคลภายนอกได้รับทราบ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษให้พนักงานใหม่ พร้อมทั้งลงนามรับทราบจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ณ วันที่ปฐมนิเทศพนักงาน รวมถึงสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ ผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัท ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) บอร์ดประชาสัมพันธ์ของบริษัท 2) เอกสารในการปฐมนิเทศ 3) ผ่าน Website : www.hrornsirin.com 4) ผ่านระบบ Intranet Website : http://49.231.205.148 (ORNSIRIN TOGETHER) 	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>1.3 มีกระบวนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตาม Code of Conduct</p> <p>1.3.1 การติดตามและประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติ (compliance unit)</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดให้ตรวจสอบ (Audit Program) กระบวนการประเมิน Fraud Risk Management ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน เช่น การประเมินและตรวจสอบขั้นตอนการจัดซื้อ จัดจ้าง เป็นต้น และมอบหมายให้ผู้ตรวจสอบภายใน เป็นผู้รายงานและสอบทานผลการตรวจสอบภายใน โดยให้ข้อแนะนำและติดตามการแก้ไขตามรายงานผลการตรวจสอบในประเด็นที่สำคัญ</p> <p>1.3.2 การประเมินตนเองโดยผู้บริหารและพนักงาน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการประเมินผลการดำเนินงานประจำปีของกรรมการทั้งคณะ กรรมการชด้อยและกรรมการรายบุคคล เพื่อพิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรค อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี โดยให้พนักงานประเมินผลการปฏิบัติงานตนเอง และส่งให้ผู้บังคับบัญชาประเมินอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>1.3.3 การประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เป็นอิสระจากภายนอกองค์กร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ซึ่งมีความเป็นอิสระ ประสิทธิภาพความเชี่ยวชาญของทีมนักตรวจสอบ ความเข้าใจธุรกิจ และมีการเสนอค่าบริการที่ปรึกษาที่ราคามีความเหมาะสม อีกทั้งได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบคัดเลือกผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี เสนอให้คณะกรรมการบริษัทขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สอบบัญชี ดีไอเอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ซึ่งมีความเป็นอิสระ มีความรู้และความเชี่ยวชาญ</p>	✓	
<p>1.4 มีการจัดการอย่างทันเวลา หากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจริยบรรณ</p> <p>1.4.1 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถตรวจพบการฝ่าฝืนได้ภายในเวลาที่เหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งระบุเกี่ยวกับการดำเนินการที่คำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคม ฯลฯ โดยมีระบบการติดตามผลการปฏิบัติงานและทบทวนเป็นประจำ รวมถึงต้องกำกับดูแลกิจการ ติดตามให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง บริษัทกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการทุจริต ระบุถึงการกำหนดเกณฑ์และแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันมิให้บริษัท และพนักงานฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวน การทบทวนและการติดตาม พร้อมช่องทางการแจ้งเบาะแส และข้อร้องเรียน อย่างครบถ้วน</p> <p>กำหนดให้สอบทานตามระเบียบอำนาจอนุมัติ ณ จุดตรวจสอบต่าง ๆ เช่น การอนุมัติจ่ายเงิน, การอนุมัติวงจรรื้อ หรือสั่งซื้อสินค้า</p> <p>1.4.2 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถลงโทษหรือจัดการกับการฝ่าฝืนได้อย่างเหมาะสมและภายในเวลาอันควร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดขั้นตอนการลงโทษทางวินัย หากพบการกระทำผิดของพนักงาน หรือมีกรณีสงสัยว่าพนักงานกระทำผิดวินัย โดยมีพยานหลักฐานหรือไม่มีพยานหลักฐาน ผู้บังคับบัญชาโดยตรงของพนักงานจะดำเนินการสอบสวนหรือพิจารณาเบื้องต้นเพื่อหาข้อเท็จจริง หากมีมูลจะดำเนินการทางวินัยทันที</p> <p>1.4.3 มีการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจริยบรรณอย่างเหมาะสมและภายในเวลาอันควร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : เมื่อเกิดการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจริยบรรณ บริษัทมีการกำหนดบทลงโทษทางวินัย เพื่อไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ นอกจากนี้ บริษัทยังมอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลเร่งดำเนินการสื่อสารไปยังพนักงานทุกระดับ เพื่อย้ำให้ทราบถึงขั้นตอนการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และ นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด</p>	✓	

2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>2.1 มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร โดยได้ส่งมอบสิทธิ์อำนาจเฉพาะของคณะกรรมการไว้อย่างชัดเจน ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชดเชยและฝ่ายจัดการไว้อย่างชัดเจน เป็นลายลักษณ์อักษรในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงการกำหนดตารางอำนาจในการอนุมัติ ซึ่งได้มีการแบ่งแยกอำนาจอนุมัติการดำเนินงานและเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการไว้อย่างชัดเจน</p>	✓	
<p>2.2 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัท กำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ นโยบายเป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ผู้บริหารบริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ รวมถึงมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้อง ตามหลักการจรรยาบรรณที่ดี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทยังติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายจัดการอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ เพื่อให้บรรลุกลยุทธ์และเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้ ซึ่งบริษัทกำหนดดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (OKR) ประจำปีของบริษัทและของแต่ละฝ่ายงาน</p>	✓	
<p>2.3 คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท, คณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล เป็นต้น ซึ่งระบุไว้อย่างชัดเจนในกฎบัตรคณะกรรมการ โดยครอบคลุมถึงการสอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ได้กำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษร คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ซึ่งมีความเป็นอิสระ ประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญของทีมนักตรวจสอบ ความเข้าใจธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและมติเห็นชอบคัดเลือกผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี เสนอให้คณะกรรมการบริษัทท่อนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ซึ่งมีความเป็นอิสระ มีความรู้ และความเชี่ยวชาญ</p>	✓	
<p>2.4 คณะกรรมการเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้น ๆ ได้ ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายอุตสาหกรรมที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในหลากหลายด้าน ซึ่งเกี่ยวข้องสนับสนุนธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้คณะกรรมการสามารถเข้าถึงที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านได้ตามความเหมาะสม</p>	✓	
<p>2.5 คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีความเป็นอิสระโดยไม่มีการถือหุ้นในบริษัทซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 รวมไปถึงคุณสมบัติเฉพาะตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ.39/2559 และตามที่มีการประกาศแก้ไขเพิ่มเติม</p>	✓	
<p>2.6 คณะกรรมการกำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุมภายในในองค์กร ซึ่งครอบคลุมทั้งการสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการได้มีการติดตามผลประเมินการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ และผู้บริหารได้ให้ความสำคัญและกำกับให้มีการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งจะสังเกตได้ว่ามีผลลัพธ์ในทางที่ดีขึ้นจากรายงานผลของผู้ตรวจสอบภายใน</p>	✓	

3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (Oversight) ของคณะกรรมการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>3.1 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของบริษัท โดยแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญออกจากรายงานอย่างชัดเจน และมีการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจระหว่างกัน โดยผู้ตรวจสอบภายใน สามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ</p>	✓	
<p>3.2 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดสายการรายงานในบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูล</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้กำหนดโครงสร้างองค์กรขึ้นเพื่อแสดงถึงสายบังคับบัญชาที่ชัดเจน และเหมาะสมต่อการสื่อสารข้อมูลที่สำคัญในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ยังกำหนดตารางอำนาจอนุมัติ เพื่อกำหนดอำนาจหน้าที่ และลำดับขั้นในการดำเนินงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบ</p>	✓	
<p>3.3 มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการกำหนดบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งระบุเป็นลายลักษณ์อักษรที่ชัดเจนในกฎบัตรคณะกรรมการ และมีกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร และพนักงานไว้ใน Job Description และตารางอำนาจอนุมัติเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน รวมถึงมอบอำนาจอย่างชัดเจนตามผังโครงสร้างองค์กรและผังโครงสร้างบุคลากรประจำฝ่าย</p>	✓	

4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งใจ พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>4.1 บริษัทมีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสม และมีกระบวนการสอบทานนโยบายและวิธีการปฏิบัติกันอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญต่อทรัพยากรบุคคลในองค์กรเป็นอย่างมาก มีขั้นตอนการสรรหาเพื่อคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถตรงกับลักษณะงาน และบริษัทให้ความสำคัญในการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ด้วยการจัดอบรมภายในและภายนอก เสริมสร้างระบบบริหารให้มีความโปร่งใส ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม รับฟังความคิดเห็น และข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค</p>	✓	
<p>4.2 บริษัทมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย รวมถึงการสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการกำหนดดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (OKR) ประจำปีของบริษัทและของแต่ละฝ่ายงาน รวมถึงมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานที่ดี โดยพนักงานที่ได้รับการพิจารณาคะแนนประเมินที่สูงจะได้รับผลตอบแทนสูงกว่าพนักงานที่มีผลการประเมินต่ำ เพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงาน ผู้บังคับบัญชาให้คำแนะนำและพัฒนาพนักงานที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย และบริษัท มีการจัดหลักสูตรอบรมเพื่อพัฒนาพนักงานให้มีผลปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น และบริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายผลตอบแทนจากราย เพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องให้แก่พนักงานขาย</p>	✓	
<p>4.3 บริษัทมีกระบวนการแก้ไขปัญหาหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสมอย่างทันเวลา</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีนโยบายสืบทอดตำแหน่งงานและความก้าวหน้าในสายงาน เพื่อสร้างความต่อเนื่องในการบริหารงาน สำหรับกลุ่มผู้บริหารในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายงาน รวมถึงมีการประเมินและวางแผนอัตรากำลังคนอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี</p>	✓	
<p>4.4 บริษัทมีกระบวนการสรรหา พัฒนา และรักษาผู้บริหารและพนักงานทุกคน เช่น การจัดระบบที่ปรึกษา (mentoring) และการฝึกอบรม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทให้ความสำคัญต่อบุคลากรเป็นอย่างมาก จึงมีขั้นตอน สรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ โดยจัดวิธีการสรรหาและว่าจ้างที่มีประสิทธิภาพสอดคล้องตามตำแหน่งงาน รวมถึงมีแผนการพัฒนาศักยภาพ ทักษะ ความรู้ ความสามารถในการทำงานของผู้บริหารและพนักงานทุกคนอย่างเหมาะสม และต่อเนื่องอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงจัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ แก่พนักงาน</p>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
4.5 บริษัทมีแผนและกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (succession plan) ที่สำคัญ ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่งโดยการคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินงานด้านนั้น ๆ รวมถึงจัดทำแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ที่สำคัญไว้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ	✓	

5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
5.1 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารเชิงบังคับให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายใน และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติในกรณีที่เป็น ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีนโยบายที่จะจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในการจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในรวมทั้งดำเนินการทบทวนความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ	✓	
5.2 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจ และการให้รางวัลที่เหมาะสม โดยพิจารณาทั้งเรื่องการปฏิบัติตาม Code of Conduct และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท ความเห็นเพิ่มเติม : เพื่อให้การบริหารงานบรรลุผลตามเป้าหมาย บริษัทได้สื่อสารตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน (OKR) ของแต่ละหน่วยงานรวมถึงตัวบุคลากร และมีการประเมินผลตัวชี้วัดในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจ และให้รางวัลสำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้	✓	
5.3 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายในด้วย ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทสนับสนุนให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถโดยคำนึงถึงหลักในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมายและการควบคุมภายใน โดยประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน ซึ่งผลการประเมินจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการเลื่อนตำแหน่ง การปรับเงินเดือน การจ่ายโบนัส เป็นต้น เพื่อเป็นแรงจูงใจให้แก่พนักงานในการทำงาน และมีการกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายผลตอบแทนจากราย เพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องให้แก่พนักงานขาย	✓	
5.4 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารได้พิจารณาให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากขึ้นไปในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทสนับสนุนให้พนักงานมีการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถโดยคำนึงถึงหลักในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมายและการควบคุมภายใน โดยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน ซึ่งผลการประเมินจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการเลื่อนตำแหน่ง การปรับเงินเดือน การจ่ายสวัสดิการตามระดับตำแหน่งของพนักงาน การจ่ายโบนัสประจำปี เพื่อเป็นแรงจูงใจให้แก่พนักงานในการทำงาน	✓	

(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

6. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
6.1 บริษัทสามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจในช่วงนั้น โดยแสดงได้ว่าการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสมและเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง ความเห็นเพิ่มเติม : งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566 ของบริษัท ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ถูกจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่บังคับใช้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินดังกล่าว	✓	
6.2 บริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการแนวโน้มของธุรกิจ ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้จัดเตรียมงบการเงินของบริษัททั้งรายปีและรายไตรมาส โดยถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินโดยได้กำหนดนโยบายด้านบัญชีและการเงินที่สำคัญและเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างการถือหุ้น และการดำเนินธุรกิจของบริษัท	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>6.3 รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>ในการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้รวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินและพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของบริษัท</p>	✓	
<p>6.4 คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติจนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำมีนโยบายบริหารความเสี่ยง เพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง มีการรายงานประเมินและบริหารความเสี่ยงขององค์กร และจัดทำคู่มือบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงได้สื่อสารนโยบายบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหาร พนักงานทุกคนรับทราบ</p>	✓	

7. องค์กรระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>7.1 บริษัทระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อภารกิจที่ระดับองค์กร หน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าทำงานต่าง ๆ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>มีการจัดทำรายงานการประเมินความเสี่ยงขององค์กรโดยรวมและวิเคราะห์ข้อมูลความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง ๆ ซึ่งเป็นการระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อภารกิจที่ระดับองค์กรฝ่ายงาน และหน้าทำงานต่าง ๆ</p>	✓	
<p>7.2 บริษัทวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงานการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>กรรมการและผู้บริหาร รวบรวมข้อมูลความเสี่ยงจากหน่วยงานต่าง ๆ และติดตามข่าวสาร แนวโน้มเศรษฐกิจ แนวโน้มอุตสาหกรรมภาคพลังงานและทรัพยากร รวมไปถึงการแก้ไขของกฎหมาย ระเบียบ ผังเมือง เป็นต้น เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงทั้งจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก</p>	✓	
<p>7.3 ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง พร้อมประชาสัมพันธ์ให้รับทราบโดยทั่วกัน</p>	✓	
<p>7.4 บริษัทได้ประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>รายงานประเมินความเสี่ยงขององค์กร ได้มีการประเมินระดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ระดับของโอกาสเกิดเหตุการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างชัดเจน</p>	✓	
<p>7.5 บริษัทมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับความเสี่ยงนั้น (Acceptance) การลดความเสี่ยง (Reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (sharing)</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีการประเมินระดับความเสี่ยงและผลกระทบ โดยกำหนดกิจกรรมในการควบคุมความเสี่ยงและผู้รับผิดชอบ เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยง อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร</p>	✓	

8. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>8.1 บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่าง ๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (Management Override of Internal Controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีแนวทางที่จะประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตในรูปแบบต่าง ๆ โดยครอบคลุมหน่วยงานหลักของบริษัท ตามลักษณะของแต่ละฝ่ายงาน ซึ่งบริษัทจัดให้มีประเมินในเรื่องดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินความเสี่ยงของบริษัท และรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการความเสี่ยงและเสนอคณะกรรมการบริษัทรับทราบ</p>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>8.2 บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม เช่น ไม่ตั้งเป้าหมายยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริง จนทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทจัดทำงบประมาณเพื่อวางแผนควบคุมการดำเนินงาน มีการเปรียบเทียบงบประมาณกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และมีการกำหนดดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (OKR) ประจำปีของบริษัทและของแต่ละฝ่ายงาน</p>	✓	
<p>8.3 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต และมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดการทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต</p>	✓	
<p>8.4 บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทเผยแพร่และสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัท ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) บอร์ดประชาสัมพันธ์ของบริษัท 2) เอกสารในการปฏิบัติงาน 3) ผ่าน Website : www.hrnsirin.com 4) ผ่านระบบ Intranet Website : http://49.231.205.148 (ORNSIRIN TOGETHER) 	✓	

9. องค์กรสามารถระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>9.1 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทประเมินความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk Profile) ทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกองค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ รวมทั้งระบุโอกาสในการเกิดความเสี่ยงและประเมินผลกระทบ หากความเสี่ยงดังกล่าวเกิดขึ้นในระดับองค์กร และหน่วยงานต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดแนวทางการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว</p>	✓	
<p>9.2 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทประเมินความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk Profile) ทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกองค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ รวมทั้งระบุโอกาสในการเกิดความเสี่ยงและประเมินผลกระทบ หากความเสี่ยงดังกล่าวเกิดขึ้นในระดับองค์กร และหน่วยงานต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดแนวทางการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว</p>	✓	
<p>9.3 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร และพิจารณาถึงผลกระทบในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท และเพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัท สามารถเป็นไปอย่างต่อเนื่องได้ในอนาคต และบริษัทได้กำหนดเป้าหมาย นโยบายและแผนงานในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน ตามแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง (Succession Plan)</p>	✓	

(3) กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

10. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>10.1 มาตรการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่น ๆ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดกระบวนการควบคุมทั้งในระดับองค์กร และระดับกระบวนการทางธุรกิจของบริษัท ผ่านทางคู่มือบริหารความเสี่ยง ระเบียบการปฏิบัติงานของแต่ละระบบงานได้ระบุถึงการควบคุมภายในที่สำคัญของแต่ละกระบวนการไว้ ซึ่งจากผลการประเมินระบบควบคุมภายใน และติดตามผลการควบคุมภายในของผู้ตรวจสอบภายใน พบว่า บริษัทได้ติดตามและปรับปรุงระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้</p>	✓	
<p>10.2 บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร และครอบคลุมกระบวนการต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป ตลอดจนกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และลำดับชั้นการอนุมัติของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน รัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการกำหนดวงเงินและอำนาจอนุมัติของผู้บริหารแต่ละระดับ ขั้นตอนในการอนุมัติโครงการลงทุน ขั้นตอนการจัดซื้อและวิธีการคัดเลือกผู้ขาย การบันทึกข้อมูลรายละเอียดการตัดสินใจจัดซื้อ ขั้นตอนการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ หรือการเบิกใช้เครื่องมือต่าง ๆ เป็นต้น โดยได้จัดให้มีกระบวนการสำหรับกรณีต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>10.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบถามการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัท มีจัดทำตารางอำนาจอนุมัติของบริษัท ซึ่งครอบคลุมถึงอำนาจในการทำธุรกรรมในด้านต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งมีกำหนดการทำรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการกำกับดูแลฝ่ายบริหารสามารถดำเนินการทำรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดไว้ได้ในทันทีโดยไม่ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการ 2) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการกำกับดูแลฝ่ายบริหารจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคา ความสมเหตุสมผลของรายการก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป <p>10.2.2 กรณีที่บริษัทอนุมัติธุรกรรมหรือทำสัญญากับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาวไปแล้ว เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การกำกับประกัน บริษัทได้ติดตามให้มั่นใจแล้วว่า มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัท เช่น ติดตามการชำระคืนหนี้ตามกำหนด หรือมีการทบทวนความเหมาะสมของสัญญา เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทติดตามตรวจสอบการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หากพบว่าการดำเนินการไม่เป็นไปตามที่กำหนด ต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาหาทางแก้ไข</p>	✓	
<p>10.3 บริษัทกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมแบบ manual และ automated หรือการควบคุมแบบป้องกันและติดตาม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการกำหนดการควบคุมภายในไว้เป็นส่วนหนึ่งในขั้นตอนการปฏิบัติงานในแต่ละกระบวนการทางธุรกิจ เช่น การกำหนดวงเงินการอนุมัติการจ่ายเงิน การกำหนดให้มีการประชุมเพื่อรายงานผลการดำเนินงานต่อผู้บริหารเป็นประจำ เป็นต้น ทั้งได้จัดให้มีการใช้โปรแกรมเพื่อช่วยเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและรายงานที่มีการจัดทำ การประมวลผล การเก็บรักษาข้อมูล บริษัทกำหนดระบบการควบคุมภายในทั้งแบบ Manual และ Automated ซึ่งบางส่วนพบข้อสังเกตจากรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน แต่ฝ่ายบริหารได้เข้าติดตามและดำเนินการแก้ไข เพื่อให้เกิดการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง</p>	✓	
<p>10.4 บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กร เช่น ทั้งระดับกลุ่มบริษัท หน่วยธุรกิจ สายงาน ฝ่ายงาน แผนกหรือกระบวนการ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : มีการกำหนดการควบคุมภายในทุกระดับ การบันทึกรายการทางบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ รวมถึงการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน โดยมีการดำเนินการตรวจสอบซึ่งกันและกัน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) หน่วยงาน / แผนกต่าง ๆ ที่ทำการจัดซื้อ / จัดจ้าง จัดทำรายการตามขั้นตอนการจัดซื้อ / จัดจ้าง โดยเป็นไปตามการอนุมัติตามแผนผังการมอบอำนาจและระเบียบอำนาจอนุมัติ 2) ฝ่ายบัญชีทำการตรวจสอบการบันทึกและความถูกต้องก่อนส่งให้ฝ่ายการเงินเพื่อเบิกจ่าย 	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>10.5 บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้เนื่องจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน กล่าวคือ</p> <p>(1) หน้าที่อนุมัติ</p> <p>(2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ</p> <p>(3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้มีการกำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กรแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 10.4</p>	✓	

11. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>11.1 บริษัทควรกำหนดความเกี่ยวข้องกันระหว่างการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมทั่วไปของระบบสารสนเทศ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทจัดทำนโยบายสารสนเทศ เพื่อเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมการค้าและมีการพัฒนาระบบอย่างต่อเนื่อง</p>	✓	
<p>11.2 บริษัทควรกำหนดการควบคุมของโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ผู้บริหารและฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทได้มีการกำหนดการควบคุมระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p>	✓	
<p>11.3 บริษัทควรกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลระบบสารสนเทศ โดยแบ่งแยกตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามตำแหน่งงาน กำหนดการสำรองและกู้คืนข้อมูลระบบสารสนเทศ รวมถึงทดสอบความพร้อมใช้งานของระบบสารสนเทศ</p>	✓	
<p>11.4 บริษัทควรกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ผู้บริหาร ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัท ได้มีการกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนาและการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p>	✓	

12. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>12.1 บริษัทมีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การนำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ฯลฯ เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติข้อกำหนดในการนำธุรกรรมของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติในกรณีที่มีบริษัทมีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และมีระบุงการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียไว้ในข้อบังคับและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีกำหนดอำนาจหน้าที่ ของคณะกรรมการ และกำหนดระเบียบอำนาจอนุมัติของผู้บริหาร</p>	✓	
<p>12.2 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้มีการกำหนดรายละเอียดดังกล่าวในนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 12.1</p>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>12.3 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมค้ำถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (at arms' length basis)</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีข้อกำหนดในการทำธุรกรรมของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับที่ดำเนินการตามเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ซึ่งให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการต่าง ๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ โดยการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะให้เกณฑ์ราคาและข้อตกลงทางการค้าเช่นเดียวกับที่ใช้กับลูกค้าทั่วไป ส่วนรายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน จะต้องเป็นไปด้วยความจำเป็นสมเหตุสมผล และต้องมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นธรรมก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท</p>	✓	
<p>12.4 บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือร่วมนั้นถือปฏิบัติ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการกำหนดการกำกับดูแลการดำเนินงานบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม และรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นประจำทุกไตรมาส</p>	✓	
<p>12.5 บริษัทกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำนโยบายและกระบวนการไปปฏิบัติโดยผู้บริหารและพนักงาน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการจัดทำนโยบายที่สำคัญผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นแนวปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง โดยผู้บริหารสื่อสารนโยบายสำคัญๆ ให้พนักงานรับทราบไม่ว่าจะเป็นทางอบรม หรือทางบอร์ดข่าวสารของบริษัท รวมถึงมีกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในใบกำหนดหน้าที่งานและมีกำหนดตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน เปรียบเทียบงบประมาณกับยอดที่ใช้จริง อีกทั้งมีกำหนดคู่มืออำนาจดำเนินการใช้ในการควบคุมการทำงาน ทั้งนี้ มีการประเมินผลปฏิบัติงานของพนักงานเป็นประจำทุกปี</p>	✓	
<p>12.6 นโยบายและกระบวนการปฏิบัติของบริษัทได้รับการนำไปใช้ในเวลาที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่มีความสามารถ รวมถึงการครอบคลุมกระบวนการแก้ไขข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ฝ่ายบริหารติดตามให้มีการปฏิบัติตามแผนการดำเนินการ เป็นประจำทั้งรายเดือนและรายไตรมาส รวมถึงกรณีที่ปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด มีจัดทำรายงานการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามข้อกำหนด (NC) เพื่อใช้ติดตามงานและหาแนวทางการแก้ไขต่อไป บริษัทมีการกำหนดงบประมาณ ตัวชี้วัด ขอบเขตหน้าที่งาน สำหรับควบคุมงบประมาณ และทบทวนเป็นประจำเพื่อพิจารณาความเหมาะสม และมีการทบทวนนโยบายหรือกระบวนการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานในปัจจุบัน</p>	✓	
<p>12.7 บริษัททบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้มีการทบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 12.6</p>	✓	

(4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

13. องค์กรมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>13.1 บริษัทกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลภายในและภายนอกองค์กรที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต้อง</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้พิจารณากำหนดการใช้ข้อมูลทั้งภายในและภายนอกสำหรับประกอบการวิเคราะห์และตัดสินใจในการดำเนินงาน รวมถึงมีการสำรองข้อมูล (Back up) และทดสอบกู้คืนข้อมูลที่เก็บสำรองไว้เป็นประจำ บริษัทดำเนินการรวบรวมและพิจารณาข้อมูลที่สำคัญ โดยคำนึงถึงความถูกต้อง ความเพียงพอ ความจำเป็น และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากข้อมูลดังกล่าวที่ต่อเรื่องที่ต้องพิจารณา รวมถึงการพิจารณาต้นทุนในการจัดหาข้อมูลดังกล่าวประกอบด้วย</p>	✓	
<p>13.2 บริษัทพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้มีการพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับรวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 13.1</p>	✓	



คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>13.3 บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัททางเลือกต่าง ๆ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัท โดยเลขานุการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการรวบรวมข้อมูลที่สำคัญให้เพียงพอต่อการพิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ซึ่งเลขานุการบริษัทมีหน้าที่จัดทำหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการพร้อมทั้งเอกสารแบบประกอบการประชุม เพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เพียงพอสำหรับประกอบการตัดสินใจ</p>	✓	
<p>13.4 บริษัทดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : เลขานุการบริษัทมีการกำหนดระเบียบวาระการประชุมของการประชุมแต่ละครั้งอย่างชัดเจน โดยนำส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุมทุกครั้ง ในกรณีที่ประธานกรรมการตรวจสอบเห็นว่ามีความจำเป็นเร่งด่วน อาจแจ้งให้กรรมการตรวจสอบทราบล่วงหน้าก่อนเรียกวันนั้นก็</p>	✓	
<p>13.5 บริษัทดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการมีรายละเอียดตามควร เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย เช่น การบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง เลขานุการบริษัท เป็นผู้ได้รับมอบหมายให้จัดทำรายงานการประชุมซึ่งระบุถึงรายละเอียดเรื่องที่พิจารณา ข้อซักถามและความเห็นของกรรมการ รวมถึงผลการอนุมัติ/พิจารณาวาระประชุมนั้น ๆ พร้อมส่งรายงานการประชุมให้ประธานกรรมการในที่ประชุมลงนามรับรอง นอกจากนี้ เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ในการจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการให้เป็นระเบียบเพื่อความสะดวกในการใช้อ้างอิงข้อมูลในอนาคต</p>	✓	
<p>13.6 บริษัทมีการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>13.6.1 มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญ ไว้อย่างครบถ้วนเป็นหมวดหมู่</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : เลขานุการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัท รวมถึงเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร</p> <p>13.6.2 กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : จากรายงานประเมินความเสี่ยงจากระบบควบคุมภายในที่ระบุว่าต้องปรับปรุงระบบควบคุมภายในฝ่ายบริหารตอบสนองต่อข้อเสนอแนะและกำหนดกรอบกำหนดระยะเวลาแก้ไขอย่างชัดเจน ซึ่งจะสังเกตได้ว่ามีผลลัพธ์ในทางที่ดีขึ้นจากรายงานผลของผู้ตรวจสอบภายในพบประเด็นจากการตรวจสอบบางส่วนแต่ยังมีการติดตามผลการแก้ไขอย่างต่อเนื่อง</p>	✓	

14. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>14.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้กำหนดช่องทางการสื่อสารข้อมูลระหว่างพนักงานกับผู้บริหาร ผ่านป้ายประชาสัมพันธ์ของบอร์ด (Boards), อีเมล, Intranet รวมถึงการประชุมตามรอบ เพื่อให้พนักงานในทุกระดับชั้น เข้าใจถึงความเสี่ยงในกระบวนการทำงาน และมีช่องทางในการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตต่าง ๆ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) จัดหมายส่งทางไปรษณีย์ ถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 2) จัดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) ติดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ auditcommittee@ornsirin.co.th 3) กล้องรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน (ตั้งอยู่ภายใน บริษัท : เปิดกล่องได้เฉพาะกรรมการตรวจสอบและ/หรือเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ) 	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>14.2 บริษัทมีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอและคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน หรือสอบทานรายการต่าง ๆ ตามที่ต้องการ เช่น การกำหนดบุคคลที่เป็นศูนย์กลางติดต่อเพื่อให้สามารถติดต่อขอข้อมูลอื่นนอกจากที่ได้รับจากผู้บริหาร รวมทั้งการติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน การจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหารือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : เลขาธิการบริษัทและฝ่ายบริหารจะเป็นผู้รายงานข้อมูลที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดไว้อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท สามารถเรียกดูข้อมูลที่สำคัญเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาหรือติดต่อขอข้อมูลจากเลขาธิการบริษัท</p>	✓	
<p>14.3 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่าง ๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (whistle-blower hotline) ได้อย่างปลอดภัย</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีช่องทางในการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตต่าง ๆ ดังนี้ 1) จดหมายส่งทางไปรษณีย์ ถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) ติดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ auditcommittee@ornsirin.co.th</p>	✓	

15. องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>15.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน เช่น จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานนักกฎหมายสัมพันธ์ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกบริษัท ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท</p>	✓	
<p>15.2 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต (whistle-blower hotline) แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีช่องทางในการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตต่าง ๆ ดังนี้ 1) จดหมายส่งทางไปรษณีย์ ถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) ติดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ auditcommittee@ornsirin.co.th</p>	✓	

(5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

16. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>16.1 บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น กำหนดให้แต่ละส่วนงานติดตามการปฏิบัติ และรายงานผู้บังคับบัญชา หรือมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในติดตามการปฏิบัติ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบเพื่อพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ยังให้ความสำคัญต่อการจัดทำรายการต่าง ๆ อย่างโปร่งใส จึงจัดให้มีนโยบายการทำรายการระหว่างกัน เพื่อป้องกันกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมาย โดยนำเสนอรายงานผลสอบทานให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบอย่างสม่ำเสมอ นโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท มีการกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ติดตามการปฏิบัติงานของบริษัท ให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงรายงานทางการเงิน เพื่อป้องกันและรับรองว่าการควบคุมรายการด้วยความรัดกุมมีความเหมาะสม และนำไปใช้ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ</p>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>16.2 บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้โดยการประเมินตนเอง และ/หรือการประเมินอิสระโดยผู้ตรวจสอบภายใน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาตรวจสอบภายในเพื่อปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบกระบวนการทางธุรกิจภายในของบริษัทตามแผนการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ</p>	✓	
<p>16.3 ความถี่ในการติดตามและประเมินผลมีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของบริษัท</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่รับผิดชอบในการสอบทานและให้ความเห็นต่อแผนการตรวจสอบภายในและระบบการตรวจสอบภายใน และได้มอบหมายให้ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในได้จัดทำแผนการตรวจภายในประจำปี ซึ่งพิจารณาจากความเสี่ยงและลักษณะการดำเนินงานของบริษัท โดยให้รายงานผลในที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทบทวนและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในทุกปี เพื่อให้มีความสอดคล้องและความเหมาะสมกับลักษณะการดำเนินงานของบริษัท และมีการทบทวนระหว่างปีเป็นระยะ ซึ่งอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนการตรวจสอบภายในเมื่อมีความจำเป็น</p>	✓	
<p>16.4 ดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้กำหนดให้ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานการควบคุมภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ตรวจสอบภายใน ได้นำเสนอการสอบทานการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานการควบคุมภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบที่เป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทาน</p>	✓	
<p>16.5 บริษัทกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ทันตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ตามโครงสร้างองค์กรของบริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเป็นอิสระและปราศจากการแทรกแซงใด ๆ และคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้ตรวจสอบภายในตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายในและผังโครงสร้างองค์กร</p>	✓	
<p>16.6 บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติตามที่ตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA)</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาตรวจสอบภายในเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบประจำปี ซึ่งทีมงานผู้ตรวจสอบเป็นผู้มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ที่กำหนดของสมาคมผู้ตรวจสอบแห่งประเทศไทย (สศท.) ดังนั้น บริษัทมั่นใจว่าผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างอิสระและได้มาตรฐาน</p>	✓	

27. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>17.1 บริษัทประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันท่วงที หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในรายงานผลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเป็นอิสระและปราศจากการแทรกแซงใด ๆ หากพบข้อบกพร่องหรือข้อควรปรับปรุง ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับหัวหน้าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อบกพร่อง พร้อมกับแจ้งให้ฝ่ายบริหารของบริษัททราบในทันทีรวมถึงรายงานความคืบหน้าการแก้ไขข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการตรวจสอบต่อไป</p>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>17.2 บริษัทมีนโยบายการรายงาน ดังนี้</p> <p>17.2.1 ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยพลัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติดังอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้ระงับขั้นตอนการปฏิบัติในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรงหรือมีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมายต่อผู้บริหารและคณะกรรมการ ไว้ในนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน</p> <p>17.2.2 รายงานข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหา (แม้ว่าจะได้เริ่มดำเนินการจัดการแล้ว) ต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในมีการรายงานผลการตรวจสอบภายในและข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขข้อบกพร่อง รวมทั้งมีการรายงานการติดตามสถานะของการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส</p> <p>17.2.3 รายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในมีการรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อ คณะกรรมการตรวจสอบแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 17.2.3</p>	✓	





บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ 79 หมู่ 8 ต.สันป่าเลศ

อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220

โทร : 053 333 666